

Bayreuth

## Vermietete 2-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage

CODE DU BIEN: 25093007



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 159.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 61 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25093007 - 95448 Bayreuth

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25093007 - 95448 Bayreuth**

## En un coup d'œil

|                        |            |
|------------------------|------------|
| CODE DU BIEN           | 25093007   |
| Surface habitable      | ca. 61 m²  |
| Pièces                 | 2          |
| Salles de bains        | 1          |
| Année de construction  | 1964       |
| Place de stationnement | 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 159.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon                                                      |

CODE DU BIEN: 25093007 - 95448 Bayreuth

## Informations énergétiques

|                                                  |            |                                                                |                                             |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Chauffage                                        | Huile      | Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 30.06.2028 | Consommation<br>finale d'énergie                               | 177.80 kWh/m²a                              |
|                                                  |            | Classement<br>énergétique                                      | F                                           |
|                                                  |            | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1964                                        |

CODE DU BIEN: 25093007 - 95448 Bayreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093007 - 95448 Bayreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093007 - 95448 Bayreuth

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODE DU BIEN: 25093007 - 95448 Bayreuth

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Immobilienvermittlung  
auf höchstem Niveau.

Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

0921 - 73 01 478

Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth | bayreuth@von-poll.com

CODE DU BIEN: 25093007 - 95448 Bayreuth

## La propriété



**Thomas Wilke**  
Bankkaufmann (IHK), Immobilienmakler (IHK),  
Selbstständiger Immobilienberater

✉ [thomas.wilke@von-poll.com](mailto:thomas.wilke@von-poll.com)  
☎ 0921 - 73 01 478

**CODE DU BIEN: 25093007 - 95448 Bayreuth**

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine ca. 61 m<sup>2</sup> große, helle und gut geschnittene Wohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1964 erbaut wurde. Die Einheit ist seit 2020 an eine alleinstehende Dame vermietet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Flur, zwei Zimmer, ein Bad, eine separate Küche, eine praktische Abstellkammer sowie einen Balkon, der zum Entspannen einlädt. Zur Immobilie gehören außerdem eine eigene Garage und ein Kellerabteil, die zusätzlichen Komfort und Stauraum bieten. Die großzügige Raumaufteilung ermöglicht eine individuelle Gestaltung und bietet ausreichend Platz für verschiedenste Wohnkonzepte. Diese Immobilie eignet sich ideal für Kapitalanleger, Singles oder Paare, die eine Wohnung in zentraler Lage suchen. Sie kann sowohl langfristig weiter vermietet werden als auch als gemütliches Zuhause in der Stadt genutzt werden. Die derzeitige Kaltmiete für die Wohnung beläuft sich auf 440 EUR pro Monat, während die dazugehörige Garage für 45 EUR pro Monat an eine andere Partei vermietet ist. Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Thomas Wilke unter der Telefonnummer 0 151 561 962 92 gerne zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 25093007 - 95448 Bayreuth

## Détails des commodités

- Garage
- Balkon
- Kellerabteil

**CODE DU BIEN: 25093007 - 95448 Bayreuth**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil St. Georgen mit guter Verkehrsanbindung und allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar.

CODE DU BIEN: 25093007 - 95448 Bayreuth

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 177.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die  
Energieeffizienzklasse ist F.

CODE DU BIEN: 25093007 - 95448 Bayreuth

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73 Bayreuth  
E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)