

Bayreuth

# Vermietetes Reihenmittelhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 24093023



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

KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 319 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24093023 - 95445 Bayreuth

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24093023 - 95445 Bayreuth

## Auf einen Blick

Objektnummer	24093023	Kaufpreis	265.000 EUR
Wohnfläche	ca. 112 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenmittel
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Baujahr	1968	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 24093023 - 95445 Bayreuth

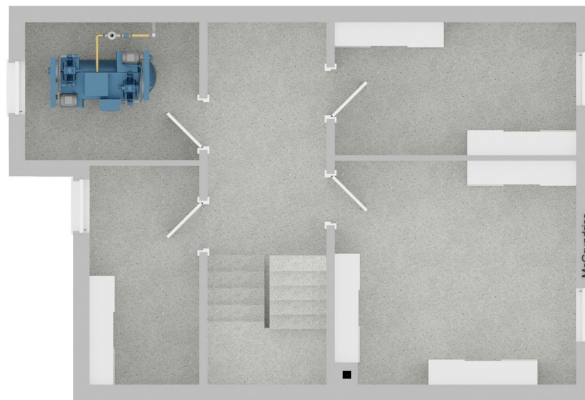
## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	186.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.05.2033	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24093023 - 95445 Bayreuth

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24093023 - 95445 Bayreuth

## Ein erster Eindruck

Das 1967 erbaute Reihemittelhaus befindet sich auf einem 319 m<sup>2</sup> großen Grundstück und ist seit 27 Jahren an die selbe Partei vermietet. Die Wohnfläche beträgt ca. 128 m<sup>2</sup>. Man betritt das Haus durch einen Eingangsbereich, der zum Wohnzimmer, der Küche und dem Gäste-WC führt. Das mit Parkettboden ausgestattete Wohnzimmer ist auch durch einen Durchgang von der Küche aus zu erreichen. Vom Wohnzimmer kommt man über die große Terrasse in den Garten. Über eine Treppe im Flur geht es eine Etage höher in das Obergeschoss. Dort gibt es einen hellen Flur. Von diesem aus gelangt man in ein großes Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, ein Bad und einen kleinen Abstellraum. Im Obergeschoss sind alle Zimmer mit Teppichboden ausgestattet. Der Balkon ist ca. 9 m<sup>2</sup> groß und über das Schlafzimmer erreichbar. Die Kaltmiete beträgt derzeit 880 EUR pro Monat. Die Immobilie ist ideal für langfristige Kapitalanleger oder Familien, die bezüglich des Einzugsdatums keinen Zeitdruck haben. Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK) unter der +49 151 561 962 92.

Objektnummer: 24093023 - 95445 Bayreuth

## Ausstattung und Details

- neue Gasheizung aus dem Jahr 2023
- großzügiger Balkon
- grüner Garten
- Parkettboden im Wohnzimmer
- vermietet



**Objektnummer: 24093023 - 95445 Bayreuth**

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und doch zentralen Lage am nordwestlichen Stadtrand von Bayreuth. Die nächste Bushaltestelle ist in nur fünf Minuten erreichbar. Auch die nächste Nahversorgungsmöglichkeit liegt mit etwa 250 Meter Entfernung in direkter Nähe.

Objektnummer: 24093023 - 95445 Bayreuth

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 186.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24093023 - 95445 Bayreuth

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73 Bayreuth  
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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