

Bayreuth

# Vermietetes Reihenendhaus in zentraler Lage

Property ID: 25093023



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

PURCHASE PRICE: 280.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 265 m<sup>2</sup>

Property ID: 25093023 - 95447 Bayreuth

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25093023 - 95447 Bayreuth

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25093023                              |
| Living Space         | ca. 123 m²                            |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 5                                     |
| Bathrooms            | 1                                     |
| Year of construction | 1990                                  |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                     |                                                                           |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price      | 280.000 EUR                                                               |
| Commission          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Construction method | Solid                                                                     |
| Equipment           | Terrace, Guest WC                                                         |

Property ID: 25093023 - 95447 Bayreuth

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 114.80 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 19.05.2035      | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1990                           |

Property ID: 25093023 - 95447 Bayreuth

## The property



Property ID: 25093023 - 95447 Bayreuth

## The property



Property ID: 25093023 - 95447 Bayreuth

## The property



Property ID: 25093023 - 95447 Bayreuth

## A first impression

Das 1990 erbaute Reihenendhaus befindet sich auf einem 2657m<sup>2</sup> großen Grundstück und ist seit 15 Jahren an eine Familie vermietet. Die Wohnfläche umfasst ca. 1237m<sup>2</sup> und die Immobilie überzeugt durch ihren gepflegten Gesamtzustand.

Das Erdgeschoss gliedert sich in einen Garderobenbereich, einen großzügigen Wohn- und Essbereich, die Küche sowie ein Gäste-WC. Vor dem Haus ist der Garten mit einladender Terrasse. Die Hauseingangstür liegt rückseitig. Seitlich, hinter der Garage, befindet sich zusätzliche Wiesenfläche.

Im Obergeschoss erreicht man über den Flur ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und ein Badezimmer.

Das Dachgeschoss umfasst ein Studio sowie eine größere Abstellkammer.

Im Untergeschoss stehen zwei Kellerräume sowie ein Heizungs- und Waschraum zur Verfügung.

Die monatliche Kaltmiete beträgt aktuell 977,50EUR.

Die zum Gebäude gehörende Garage liegt direkt am Grundstück und ist über den Garten zugänglich. Der Bereich vor der Garage bietet Platz für ein weiteres Fahrzeug.

Die Immobilie eignet sich ideal für langfristige Kapitalanleger oder Familien, die hinsichtlich des Einzugszeitpunkts flexibel sind.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK) unter der +49 151 561 962 92.

Property ID: 25093023 - 95447 Bayreuth

## All about the location

Das Objekt befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage im beliebten Bayreuther Stadtteil Glocke.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegen nur wenige Gehminuten entfernt und sorgen für eine komfortable Nahversorgung.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: Eine nahegelegene Bushaltestelle ermöglicht eine bequeme und zügige Erreichbarkeit.

Property ID: 25093023 - 95447 Bayreuth

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 114.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25093023 - 95447 Bayreuth

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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