

# Sehr gepflegte 2?Zi.-Wohnung in ruhiger Lage Bayreuth/Aichig

95448 Bayreuth, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: 00217-4.EH40



ImmobilienService **Giera**  
0921-15091120

Wohnfläche ca.: **59,37 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **227.500 EUR**



## Sehr gepflegte 2?Zi.-Wohnung in ruhiger Lage Bayreuth/Aichig

Objekt ID	00217-4.EH40
Objektyp	Wohnung
Adresse	95448 Bayreuth
Etage	1
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	59,37 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1983
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Einbauküche, Garage, Kabel-/Sat-TV, Laminatboden
Käuferprovision	4,76 % v. Netto-VK-Preis inkl. MwSt.
Provisionspflichtig	Ja
Hausgeld	195,13 EUR
Mieteinnahmen (Ist)	485,26 EUR
Kaufpreis	227.500 EUR



## Objektbeschreibung

Die sehr gepflegte und mittelgroße Wohnanlage ist mit insgesamt 52 Einheiten. Jedoch ist die Wohnanlage in 6 getrennten Häusern aufgeteilt, unser Wohnungsangebot befindet sich in einem Haus mit nur 8 Wohneinheiten und ist daher schön klein, ruhig und überschaulich.

Das Wohnungsangebot befindet sich in einem äußerst gepflegten Haus, die Mieterin, die schon lange die Wohnung bewohnt pflegt diese, als sei es ihre eigene Eigentumswohnung. Diese Mieterin bleibt sehr gerne in der Wohnung, dies hat sie uns schon bestätigt. Ein Idealfall für den Kapitalanleger, der sich auch weiterhin eine zuverlässige und sehr ordentliche Mieterin für sein Eigentum wünscht.

Die Wohnung an sich, ist durch ihre 2 Zimmer sehr gemütlich, hell und durch die Ausrichtung zur Gartenseite äußerst ruhig. Die kleine Loggia/Balkon bietet Platz zum Verweilen an sonnenreichen Tagen.

Unsere Bilder sind aktuelle Bilder, nicht bearbeitet.

Zur Wohnung gehört eine Einzelgarage und ein Kellerabteil. Trockenräume und ein Fahrradkeller stehen für eine gemeinschaftliche Nutzung zur Verfügung.

Die Wohnung ist wie folgt vermietet:

Kaltmiete Wohnung: EUR 450,26/Monat

Kaltmiete Garage: EUR 35,00/Monat

NK-VZ: EUR 150,00/Monat

Hausgeld: EUR 195,13/Monat

## Ausstattung

- Badezimmer mit Wanne
- Einbauküche
- Laminat
- Kabelfernsehen
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Balkon
- Zentralheizung
- zentrale Warmwasserversorgung
- Kellerabteil
- uvm.

## Sonstiges

Internetgeschwindigkeit:

Download mit bis zu 250 MBit/s - Upload mit bis zu 40 MBit/s (Telekom)

Weitere Informationen erhalten Sie von Ihrem Ansprechpartner.

## Energieausweis



Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	17.01.2029gültig bis
Baujahr lt. Energieausweis	2015
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergieverbrauch	89,30 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Endenergieverbrauch Wärme	89,30 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



# Lage

Die Wohnung liegt in einer sehr schönen, ruhigen Lage im Stadtteil Aichig/Grünau. Verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten sowie die nächste Bushaltestelle sind unmittelbar in der Nähe.

Entfernungen:

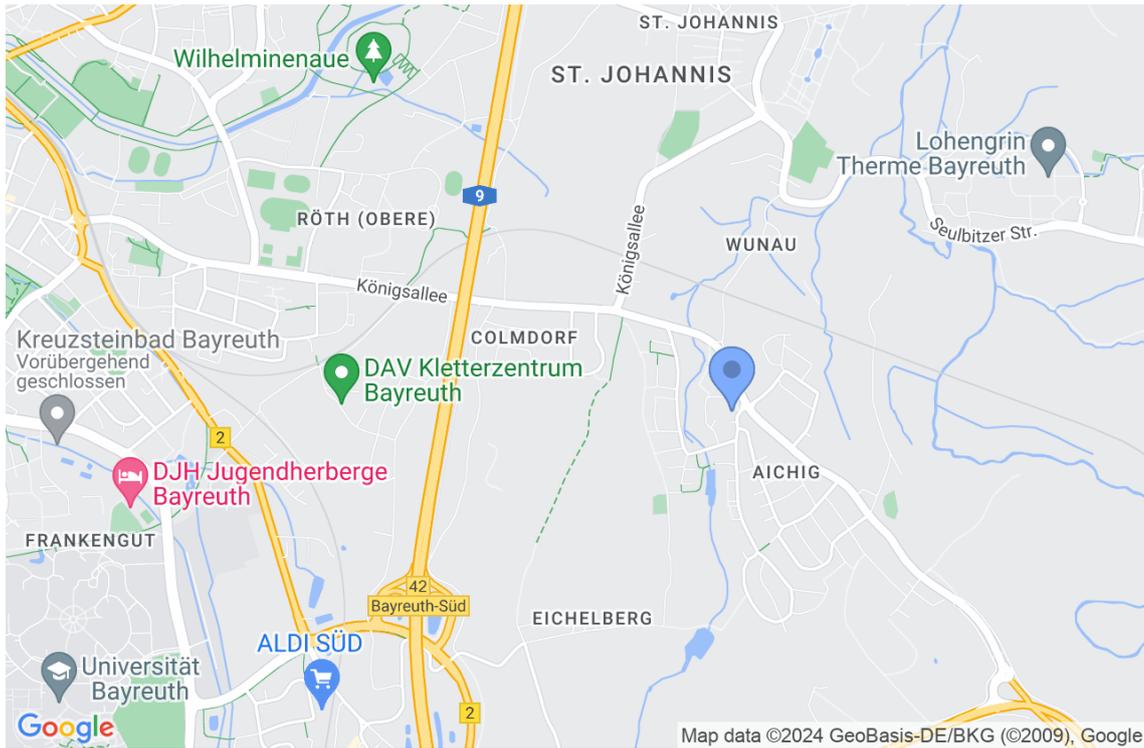
Zentrum: ca. 10 Autominuten

Universität: ca. 5 Autominuten ca. 5 Fahrradminuten

Bäcker: ca. 2 Gehminuten

Metzger: ca. 5 Autominuten

Lebensmittel: ca. 2 Gehminuten





Außenansicht Wohnhaus



Schlafzimmer



Küche



Badezimmer



Einzelgaragen



Ansicht vom Garten





Seitenansicht vom Parkdeck



Einfahrt zur TG



# Grundriss

Grundriss

