

# Neu sanierte 2 Zi.-Altbauwohnung — Bayreuth St. Georgen

95448 Bayreuth, Wohnung zur Miete

Objekt ID: 00181-26.W6



Wohnfläche ca.: **69,99 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaltmiete: **1.014,86 EUR**



## Neu sanierte 2 Zi.-Altbauwohnung — Bayreuth St. Georgen

Objekt ID	00181-26.W6
Objekttyp	Wohnung
Adresse	95448 Bayreuth
Etage	1
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	69,99 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2023
Letzte Modernisierung	08-2023
Zustand	Erstbezug
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Altbau, Denkmalschutz, Dusche, Einbauküche, Parkettboden, Tageslichtbad
Mieterprovision	PROVISIONSFREI
Kaution	3.050,00 EUR
Kaltmiete	1.014,86 EUR
Nebenkosten	244,97 EUR
Warmmiete	1.259,83 EUR (Heizkosten enthalten)



# Objektbeschreibung

Diese Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines neu sanierten, denkmalgeschützten Stadthauses und bietet eine tolle Raumaufteilung.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen großen Eingangsbereich.

Geradeaus kommen Sie in das Badezimmer, welches über einen Vorraum verfügt. Hier gibt es ausreichend Platz für Schränke, um Handtücher, Wäsche, Kosmetik, Putzsachen oder Ähnliches zu verstauen. Auch befindet sich der Waschmaschinenanschluss im Bad. Das Bad ist ausgestattet mit Dusche, Waschbecken, WC und Fenster.

Rechterhand durch den Flur kommen Sie in den offenen, einladenden Wohn-/Essbereich. Dieser ist ausgestattet mit einer vollwertigen Einbauküche (Kühl-/Gefrierkombi, Backofen, Ceran-Kochfeld, Dunstabzugshaube, Spülmaschine und Schränke zum Verstauen). Hier können Sie bequem kochen, Gäste am Esstisch empfangen und im Wohnbereich entspannen. Dank der großzügigen Gestaltung wird dieser Raum schnell zum Herzstück Ihres neuen Zuhauses.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der Balkon, welcher vom Flur aus betretbar ist. Dieser bietet mit ca. 5 m<sup>2</sup> Platz, um gemütliche Stunden zu verbringen.

Der Schlafbereich befindet sich im nächsten Stockwerk. Dieser ist durch eine Treppe über den Wohn-/Kochbereich betretbar und ist somit von der restlichen Wohnung abgegrenzt.

Allgemein ist die Wohnung durch ihre vielen Fenster hell und freundlich.

Die hochwertigen Bodenbeläge sorgen übrigens nicht nur dafür, dass die Zimmer optisch größer wirken, sondern sie verleihen der Wohnung auch insgesamt einen hochwertigen Eindruck.

## Ausstattung

- Badezimmer mit Fenster und Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- vollwertige Einbauküche
- hochwertige Parkettböden
- Abstellraum
- Hausmeister
- Hybridheizung (Gas)
- uvm.

## Sonstiges

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, ein Energieausweis ist daher nicht erforderlich.

In dem Haus befinden sich weitere verfügbare Einheiten. Für weitere Informationen hierzu sprechen Sie uns einfach an.

Weitere Informationen erhalten Sie von Ihrem Ansprechpartner.



# Lage

Das Haus liegt in einer sehr begehrten Lage im Stadtteil St. Georgen. Die Nähe zum ehemaligen Gelände der Landesgartenschau ist gegeben, nur ca. 10 Gehminuten entfernt. Dort erwartet Sie eine einzigartige Gartenlandschaft mit einem See und dem Roten Main. Verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten sowie die nächste Bushaltestelle sind unmittelbar in der Nähe.

Entfernungen:

Zentrum: ca. 15 Gehminuten

Universität: ca. 5 Autominuten ca. 15 Fahrradminuten

Bäcker: ca. 8 Gehminuten

Metzger: ca. 3 Autominuten

Lebensmittel: ca. 8 Gehminuten





Wohnen/Kochen



Wohnen/Kochen



Wohnen/Kochen



Kochbereich



Schlafen



Schlafen





Eingangsbereich



Abstellraum



Flur



Zugang Balkon



Bad



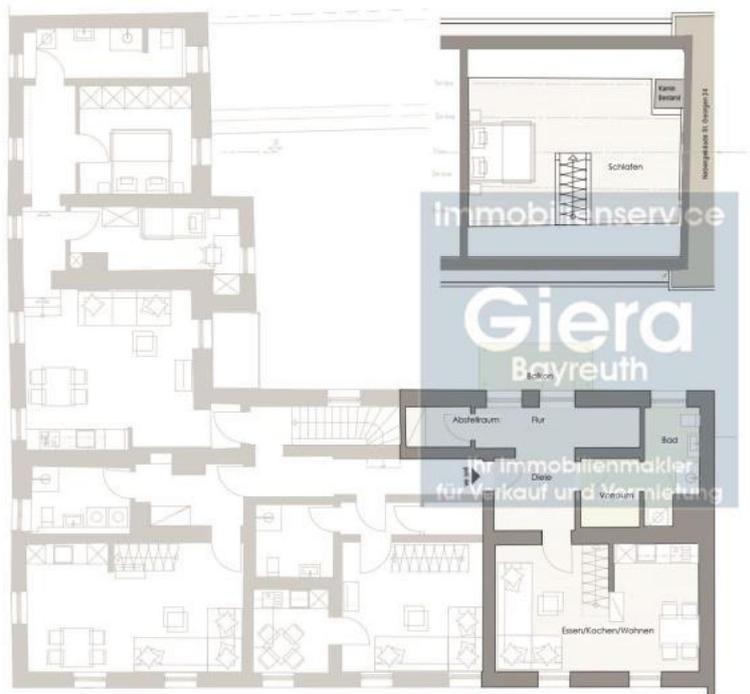
Bad





# Grundriss

## Grundriss W6



**# 00362-26.W6 2-Zimmer-Wohnung**  
ImmobilienService Giera, Bayreuth  
Tel.: 0921 150 911 20  
Plan- Maßangaben ohne Gewähr

