

# Exposé

## Wohnung in Bayreuth

**Provisionsfrei kaufen | Modern & frisch renoviert**



Objekt-Nr. OM-412133

### Wohnung

Verkauf: **289.000 €**

Ansprechpartner:  
Sandra Nöth

95447 Bayreuth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	7	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	82,00 m²	Etage	Höher als 5. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	219 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen an einem Ort, der sich sofort wie Zuhause anfühlt

Diese frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung im 7. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses befindet sich im beliebten Bayreuther Stadtteil Mayernberg. Sie vereint stilvollen Wohnkomfort mit einer außergewöhnlich hellen und freundlichen Atmosphäre.

Der vorhandene Aufzug bringt Sie bequem und nahezu barrierefrei bis vor Ihre Wohnungstür – ein echter Mehrwert für jede Lebensphase.

Auf ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachter, großzügiger Grundriss, der Raum für Leben, Entfaltung und Wohlfühl schafft. Die umfassende Renovierung im Oktober/November 2025 verleiht der Wohnung einen modernen, zeitlosen Charakter: klare Linien, warme Materialien und viel Tageslicht sorgen für ein Wohnambiente, das sofort begeistert.

Wohnen & Kochen – das Herz Ihres neuen Zuhauses

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offen gestalteter Küche bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Hier treffen modernes Lebensgefühl und gemütliche Wohnlichkeit aufeinander. Große Fensterflächen lassen die Räume in natürlichem Licht erstrahlen und schaffen eine Atmosphäre, in der man gerne ankommt – ob nach einem langen Arbeitstag, beim gemeinsamen Kochen oder bei geselligen Abenden mit Freunden.

Eine praktische Speisekammer ergänzt den offenen Wohnbereich perfekt und bietet wertvollen Stauraum, ohne die Weitläufigkeit des Raumes zu unterbrechen.

Balkon mit Weitblick – Ihr persönlicher Rückzugsort

Direkt vom Wohnzimmer aus betreten Sie den großzügigen Ostbalkon. Genießen Sie hier die ersten Sonnenstrahlen des Tages, einen entspannten Kaffee am Morgen oder einfach den freien Weitblick über Bayreuth.

Ein Ort zum Durchatmen, Abschalten und Genießen – Tag für Tag.

Hochwertig renoviert – einfach einziehen und genießen

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail und ausschließlich mit hochwertigen Markenprodukten modernisiert:

- Edle Sanitärkeramik von Villeroy & Boch
- Moderne Armaturen von Grohe
- Stilvolle Design-Dielen in Eichenoptik von MEISTER, einem renommierten deutschen Qualitätshersteller

Das Ergebnis: ein elegantes, pflegeleichtes Zuhause mit hohem Wohnkomfort.

Lage: ruhig wohnen, perfekt angebunden

Die Wohnung liegt im begehrten Stadtteil Mayernberg und zählt zu den Wohnlagen, die für ihre angenehme Ruhe, grüne Umgebung und gleichzeitig hervorragende Infrastruktur geschätzt werden. Das Wohnumfeld ist geprägt von wenig Durchgangsverkehr und einer entspannten Nachbarschaft.

Gleichzeitig profitieren Sie von kurzen Wegen und einer ausgezeichneten Nahversorgung. In direkter Umgebung befinden sich:

- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf
- Ärzte, Apotheken und medizinische Versorgung
- Schulen und Kindergärten
- Gute Busanbindungen mit schneller Verbindung in die Innenstadt

Die Bayreuther Innenstadt sowie die Universität Bayreuth erreichen Sie in wenigen Minuten – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Diese Lage vereint damit auf ideale Weise ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe und macht die Wohnung besonders attraktiv für Paare, Berufstätige und kleine Familien.

Weitere Vorteile auf einen Blick

- Garage optional für 15.000 € erhältlich

(eigenes Grundbuch – ideal für Finanzierung und klare Eigentumsverhältnisse)

- Schneller Einzug bzw. zügiger Eigentumsübergang möglich

- Verkauf direkt vom Eigentümer – keine Maklerprovision

- Unkomplizierte und transparente Abwicklung

Fazit

Diese Wohnung überzeugt durch moderne Ausstattung, hochwertige Materialien, eine attraktive Lage und ein rundum stimmiges Wohnkonzept.

Ein Zuhause mit Charakter – bezugsfertig, wertig und selten auf dem Markt.

Sichern Sie sich diese besondere Gelegenheit und starten Sie Ihr neues Kapitel in einem Zuhause, das begeistert.

Makleranfragen sind nicht erwünscht

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Seperates WC



Küche mit seperater Speis



# Exposé - Galerie



Gang

# Exposé - Grundrisse

