

Exposé

Dachgeschosswohnung in Bayreuth

**Provisionsfrei v. Eigentümer! Ausbaufähige Dachböden +
2 Einzelgaragen in zentraler Lage in Bayreuth**



Objekt-Nr. OM-426071

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **69.900 €**

95447 Bayreuth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Etage	2. OG
Wohnfläche	83,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mit diesem Exposé präsentieren wir Ihnen zwei ausbaufähige Rohdachböden in attraktiver Lage von Bayreuth. Die Einheiten befinden sich in einem äußerst gepflegten Mehrfamilienhaus, das über eine Öl-Zentralheizung Baujahr 2024 beheizt wird.

In den Jahren 2025/2026 wurde durch den derzeitigen Eigentümer eine umfassende Aufwertung des Treppenhauses vorgenommen. In diesem Zuge wurden Wände, Decken, Treppen sowie die Wohnungseingangstüren überarbeitet und neu gestrichen. Darüber hinaus wird die Hauseingangstür in Kürze vollständig erneuert, was den positiven Gesamteindruck des Hauses zusätzlich unterstreicht.

Die Dachböden überzeugen insbesondere durch ihre großzügige Giebelhöhe und eröffnen vielfältige Möglichkeiten für einen individuellen Ausbau. Durch den Ausbau und die Zusammenlegung der beiden Einheiten lässt sich eine vermietbare Fläche von bis zu ca. 83 m² realisieren.

Die grundsätzliche Genehmigung bzw. Zustimmung zum Ausbau seitens der Eigentümergemeinschaft liegt bereits vor und ist entsprechend in der Teilungserklärung des Mehrfamilienhauses verankert. Eine etwaige baurechtliche Genehmigung für den Ausbau ist vom Käufer eigenständig bei der Stadt einzuholen.

Zusätzlich zu den Dachböden können bei Bedarf bis zu 2 Einzelgaragen im Innenhof des Mehrfamilienhauses dazu erworben werden (+12.000€ je Einzelgarage).

Dem Dachboden ist zudem ein eigenes Kellerabteil zugeordnet.

Ausstattung

- Ölzentralheizung Baujahr 2024
- Ideal ausbaubarer Dachboden
- Im Jahr 2025 revitalisiertes Treppenhaus
- Im Jahr 2026 Erneuerung der Hauseingangstüre
- Mehrfamilienhaus Baujahr 1964
- Kein Denkmalschutz
- Zentrumsnahe Lage (wenige Minuten in die Altstadt)
- Optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Moderne Grundrissgestaltung möglich
- 2. Obergeschoss
- Eigenes Kellerabteil

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Keller, Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus im schönen und begehrten Bayreuth.

Die Lage verbindet die Vorteile der Innenstadt mit einer angenehmen Wohnqualität: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Nah- und Freizeitangebote befinden sich in fußläufiger Nähe, wodurch ein hoher Wohnkomfort gegeben ist.

Öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	154,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Dachboden Aufnahme 2

Exposé - Galerie



Dachboden Aufnahme 3



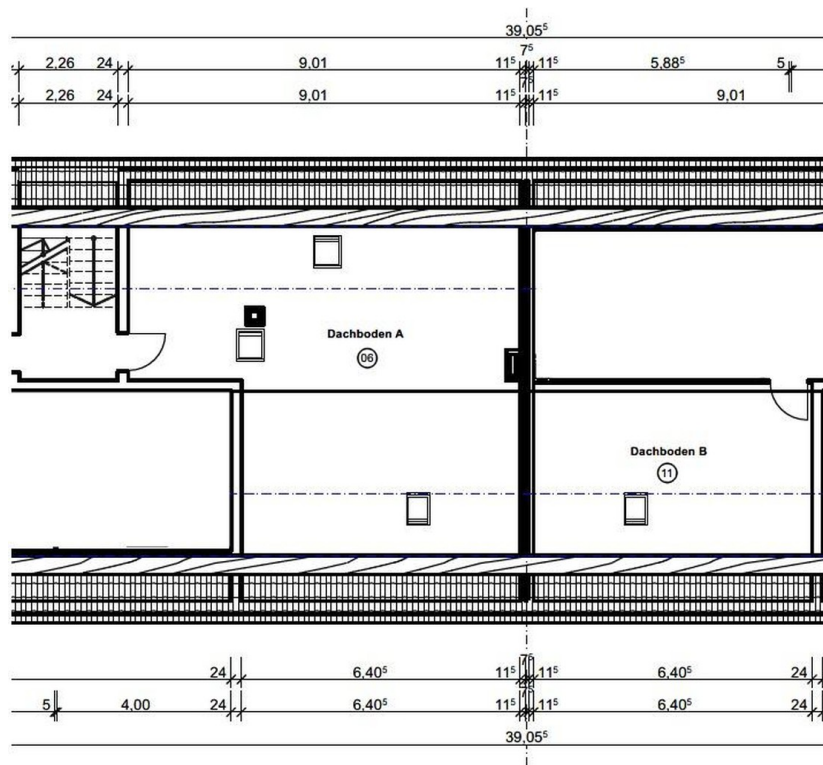
Dachboden Aufnahme 4

Exposé - Galerie



Dachboden Aufnahme 5

Exposé - Grundrisse



Grundriss