

Exposé

Wohnung in Bayreuth

**Ohne Provision: attraktive Eigentumswohnung mit
Balkon und Tiefgarage**



Objekt-Nr. OM-431971

Wohnung

Verkauf: **198.500 €**

Ansprechpartner:
K. Gessner

95444 Bayreuth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	64,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	8.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	324 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bezugsfrei ab 01.05.2026 oder ggf. früher nach Absprache:

Zum Verkauf steht eine tolle zwei Zimmer Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz (Duplex). Betreten wird das Objekt über einen großzügigen Flur mit ausreichend Stellmöglichkeiten und Platz für eine Garderobe. Der Stauraum wird ergänzt durch eine praktische Abstellkammer, welche genügend Platz für Haushaltsgegenstände, Lebensmittel oder sonstige Dinge bietet. Der helle, offene Wohn- und Essbereich ist schön geschnitten und bietet direkten Zugang zum einladenden Südbalkon. Die hübsche Einbauküche, installiert Q4 2018, ist bereits im Kaufpreis enthalten. Das lichtdurchflutete Schlafzimmer überzeugt durch die großzügige Raumaufteilung: neben Platz für ein Doppelbett und einer großen Schrankwand, lässt sich mühelos bspw. ein separater Arbeitsplatz für Remote-Work einrichten. Im Badezimmer, welches eine Dusche und eine Badewanne beinhaltet, befindet sich ein Waschmaschinenanschluss.

Alternativ gibt es im Keller des Gebäudes einen Gemeinschaftswaschraum mit gepflegter Waschmaschine und Trockner, welche gegen Gebühr genutzt werden können. Im Keller befinden sich außerdem ein gemeinschaftlicher Abstellraum für Fahrräder, das eigene Kellerabteil mit weiterem Stauraum und der Zugang zur Tiefgarage. Der Tiefgaragenstellplatz ist nicht im Kaufpreis enthalten und wird mit 8.000,00 € angesetzt.

Folgende Renovierungsarbeiten wurden in den Jahren 2018/2019 vorgenommen:

- Tapezieren aller Wände (Vlies-Tapete) und Decken (Raufaser), Austausch sämtlicher Lichtschalter und Steckdosen
- Verlegung von hochwertigem Vinylboden in jedem Raum (außer im Badezimmer)
- Einbau von neuen Rolläden mit komplettem Zubehör
- Neue Einbauküche nebst hochwertigen Elektrogeräten
- Erneuerungen im Badezimmer: neuer Waschtisch mit Armaturen, neue Duschwanne, Einbau Glasduschwand und Regendusche, neue Toilette, Austausch der Armaturen an der Badewanne

Ein frischer Anstrich eines Großteils der Wohnung erfolgte im vergangenen Jahr.

Auf Wunsch können Teile des Inventars/Mobiliars übernommen werden.

Eine Besichtigung erfolgt nach Liquiditätsnachweis (wie z.B. Eigenkapitalnachweis oder Finanzierungsbestätigung).

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich im Bereich Altstadt/City West und damit in einer gefragten und beliebten Lage. Hier verbindet sich historischer Charme mit der Dynamik einer modernen Universitätsstadt.

In direkter Umgebung finden Sie alles für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien und kleine Fachgeschäfte und sogar urige Gastwirtschaften/Biergärten sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Ruheliebende finden Erholung bei einem Spaziergang an der Mistel, welche ca. 2 Minuten Fußweg entfernt ist.

Dank der zentralen Lage in der Erlanger Straße genießen Sie eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur

Wohnung. Die historische Innenstadt mit ihren Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten liegt nur einen kurzen Spaziergang oder eine schnelle Radfahrt entfernt. Der Campus der Universität Bayreuth ist bequem erreichbar: über den "Uni-Highway" mit dem Rad ca. 10 Minuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	144,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohn- & Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn- & Esszimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer