

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bayreuth

Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Garten – innenstadtnah - Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-439665

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **195.000 €**

Ansprechpartner:
René Krakor

Albrecht-Dürer-Str. 4b
95448 Bayreuth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1953
Etagen	3
Zimmer	3,00
Wohnfläche	56,00 m²
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	134 €

Übernahme	sofort
Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1953 überzeugt durch eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort, durchdachter Raumaufteilung und einer ruhigen, grünen Lage mitten in Bayreuth.

Auf ca. 56 m² Wohnfläche erwartet Sie eine helle und freundliche Wohnatmosphäre mit optimal geschnittenen Räumen. Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum sonnigen Südbalkon, der einen angenehmen Blick ins Grüne eröffnet.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine ruhige Lage und gute Stellmöglichkeiten, während ein weiteres Zimmer flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann.

Ein besonderes Highlight ist das neu sanierte, fugenlose Badezimmer, das durch modernes Design und pflegeleichte Oberflächen besticht. Die Küche ist funktional geschnitten und verfügt über ein neues Fenster, das für viel Tageslicht sorgt.

Der große Gemeinschaftsgarten direkt am Haus schafft eine seltene Kombination aus urbanem Wohnen und grüner Ruheoase.

Abgerundet wird das Angebot durch ein Kellerabteil, ein zusätzliches Dachbodenabteil sowie einen Trockenraum im Dachgeschoss.

Ausstattung

Frisch renovierter Gesamtzustand (2026)

Helle, freundliche Räume mit guter Aufteilung

Südbalkon mit Blick ins Grüne

Modernes, fugenloses Badezimmer mit Dusche

Parkett- und Vinylböden

Neue Fenster in Küche und Bad

Gasetagenheizung (individuell steuerbar)

Kellerabteil und zusätzlicher Stauraum im Dachboden

Gemeinschaftlicher Trockenraum

Großer, gepflegter Gemeinschaftsgarten

Gebäude

Baujahr 1953

Gepflegtes Mehrfamilienhaus

Nur 6 Wohneinheiten – angenehme Hausgemeinschaft

Sehr guter Erhaltungszustand

Instandhaltungsrücklage: ca. 102.012,75 € (Stand 09/2025)

Energieeffizienzklasse: D

Die Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage in einem stabilen Immobilienmarkt.

Die Wohnung wurde mittels Homestaging ausgestattet, alles was Sie auf den Bildern sehen, steht genau so in der Wohnung, allerdings aus Pappe.

Ausstattung

Die Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage in einem stabilen Immobilienmarkt.

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Albrecht-Dürer-Straße 4b, in Bayreuth – einer beliebten, gewachsenen Wohnlage mit idealer Kombination aus Ruhe und Stadtnähe.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut – Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Die Bayreuther Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie die Universität sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig sorgt das grüne Umfeld mit großzügigen Freiflächen für ein angenehmes und ruhiges Wohngefühl.

Bayreuth überzeugt als Universitätsstadt und durch die bekannten Richard-Wagner-Festspiele und bietet damit eine nachhaltige Nachfrage sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	114,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Wohnzimmer Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick vom Flur



Flur, Wohnzimmereingang



Wohnungseingang

Exposé - Galerie



Flur Richtung Eingang



Bad, Blick vom Eingang

Exposé - Galerie



Bad, Blick vom Fenster



Flur, Richtung Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Essbereich

Exposé - Galerie



Küche mit Blick auf Flur



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie

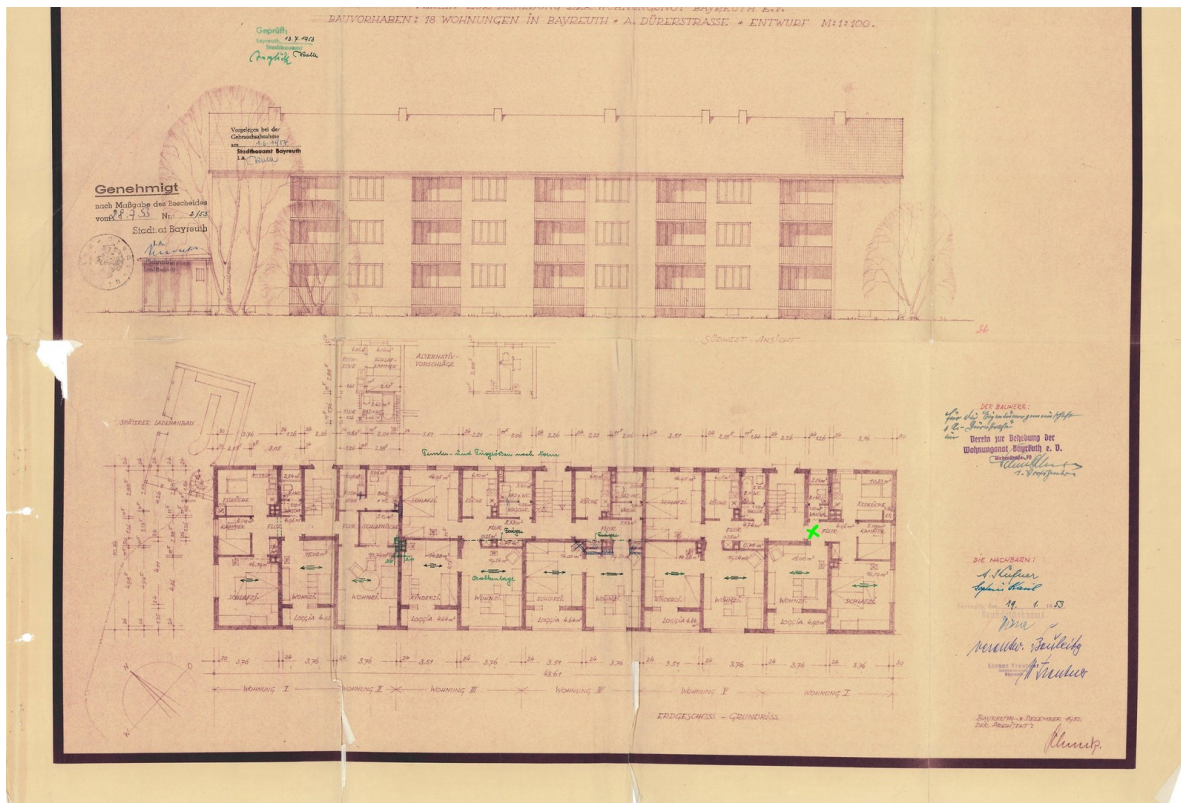


Hauseingang Front



Lage

Exposé - Galerie



Grundriss

Exposé - Grundrisse

