

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bayreuth

### Moderne 1-Zimmer Wohnung zentrumnah



Objekt-Nr. OM-452237  
**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **159.000 €**

95444 Bayreuth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	renoviert
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	37,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnung Anzeige

- 1-Zimmer-Apartment ca. 37 m2 im EG
- Baujahr 1973
- Zentrumnah: Geschäfte, Ärzte und Bushaltestelle um die Ecke
- Tiefgaragen-Stellplatz
- Balkon
- Komplett renoviert
- Komplett ausgestattet

## Ausstattung

Zunächst gelangt man in einen Flur mit Garderobe und Abstellraum. Von dort erschließt sich das Duschbad mit WC und der Wohn-/Schlafraum mit Küche und Essbereich.

Dank gut gegliederten Flächen sind die Bereiche Wohnen und Schlafen auf der einer Seite und Küche mit Essen auf der anderen Seite optisch getrennt, wobei der Fensterfläche des Koch- und Essbereichs ein großzügiger Sonnenbalkon vorgelagert ist. Alle Fenster sind dem ruhigen Innenhof nach Süden gerichtet.

Die Wohnung wurde 2022 komplett saniert und nur als Ferienwohnung ca. 5 Mal pro Jahr je eine Woche benutzt, dadurch befindet sie sich in einem neuwertigen Zustand. Die Fenster wurden 2025 getauscht und haben eine 3-fache Verglasung und entsprechen den neuesten Standards. Die Wohnung ist komplett modern ausgestattet und wird auch mit dem gesamten Möbel und Technik verkauft – man kann sofort einziehen.

Zur Wohnung gehören ein Einzelstellplatz in der Tiefgarage und ein Abstellraum im Keller. Dazu gibt es einen Fahrradraum.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Dieses schön geschnittene 1-Zimmer-Apartment liegt in Zentrumsnähe Stadtteil Bürgerreuth von Bayreuth (Richard-Wagner-Festspielhaus ist auch nicht weit).

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	141,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



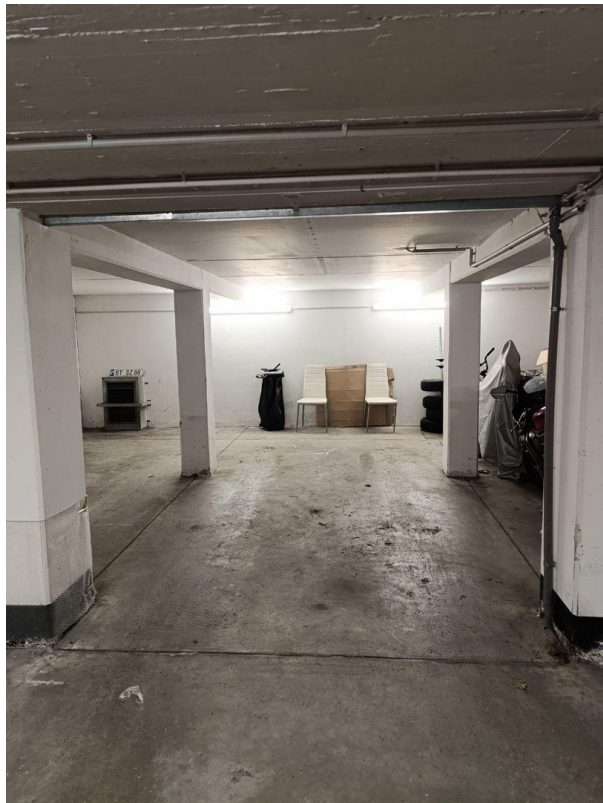
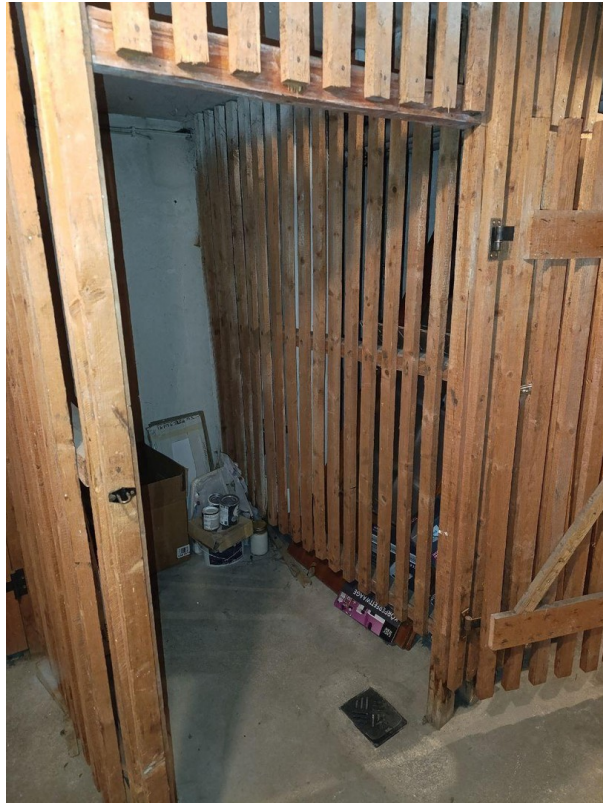
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

