

Exposé

Wohnung in Bayreuth

**Großzügige, 80 m² + 12 m², 3+1 Zimmer,
Etagenwohnung neben Main**



Objekt-Nr. OM-452285

Wohnung

Verkauf: **290.000 €**

95444 Bayreuth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	ab Datum
Etagen	6	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	80,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	92,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	5. OG
Hausgeld mtl.	277 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Großzügige, 80 m² + 12 m², 3+1 Zimmer, Etagenwohnung mit Main-Blick – Top-Lage im Zentrum von Bayreuth

Zum Verkauf steht eine attraktive Eigentumswohnung mit 80 m² Wohnfläche im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit Aufzug. Die Immobilie besticht durch ihre erstklassige Lage im erweiterten Stadtzentrum von Bayreuth, am Fuße des Bayreuther Stadtzentrums, direkt am Roten Main. Das Gebäude wurde Mitte der 60er Jahre errichtet; die Wohnung selbst wurde im Jahr 2015 umfassend modernisiert.

Ein besonderes Highlight ist der dazugehörige, ca. 12 m² große separate Raum im Dachgeschoss. Dieser ist als Hobbyraum deklariert und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (Gästezimmer, Home-Office oder Hauswirtschaftsraum).

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer: ca. 20 m²
- Schlafzimmer: ca. 16 m²
- Arbeits-/Kinderzimmer: ca. 15 m²
- Küche: ca. 8,5 m²
- Abstellraum (in der Wohnung): ca. 2,5 m²
- Badezimmer: ca. 4 m² & separates WC: ca. 1,2 m²
- Flur: ca. 14 m²
- Hobbyraum : 12 m

Ausstattung & Details:

- Modernisierung: Letzte Sanierung 2015 (Laminat in den Wohnräumen, Fliesen in Küche und Sanitärbereich).
- Fenster: Hochisolierende PVC-Fenster.
- Heizung: Zentralheizung; Warmwasserversorgung dezentral.
- Barrierefreiheit: Der Zugang zum Haus, der Aufzug sowie die Wohnung und der Keller sind barrierefrei gestaltet.
- Zusatzflächen: Eigenes Kellerabteil und leicht zugänglicher Fahrradraum.
- Zusatzflächen: 12 m² große separate Raum im Dachgeschoss. Hobbyraum oder vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (Gästezimmer, Home-Office oder Hauswirtschaftsraum).

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Hervorragende Infrastruktur: Alle öffentlichen Verkehrsmittel (Bahnhof, Bus, Taxi) sind in ca. 5 Gehminuten erreichbar. Kulturelle Highlights wie das Festspielhaus, die Oper sowie Schulen, Kindergärten, Schwimmbäder und Sportanlagen liegen nur 2 bis 10 Gehminuten

entfernt. Die Lage bietet höchste Lebensqualität für Eigennutzer oder eine exzellente Vermietbarkeit für Kapitalanleger.

Besonderheit: Provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer!

Unterlagen:

Sämtliche wohnungsrelevanten Unterlagen und Dokumente (Grundbuchauszug, Grundrisse, Protokolle etc.) liegen vor und werden auf Anfrage gerne zur Verfügung gestellt.

Wir bitten ausschließlich um seriöse Anfragen.

Auf Anfrage erhalten Sie die E-Mail.

*Bei den Bildern handelt es sich zum Teil um KI-generierte Einrichtung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	60,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B

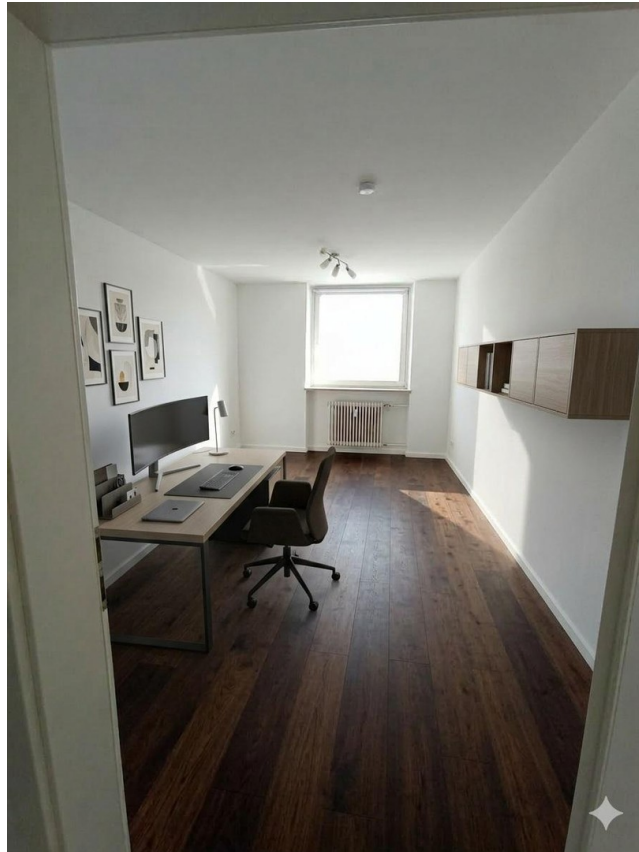


Exposé - Galerie



Küche - KI

Exposé - Galerie



Arbeit/Kinder - KI



Schlafzimmer - KI

Exposé - Galerie



Badezimmer - KI



Kuche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Arbeit / Kinder

Exposé - Galerie

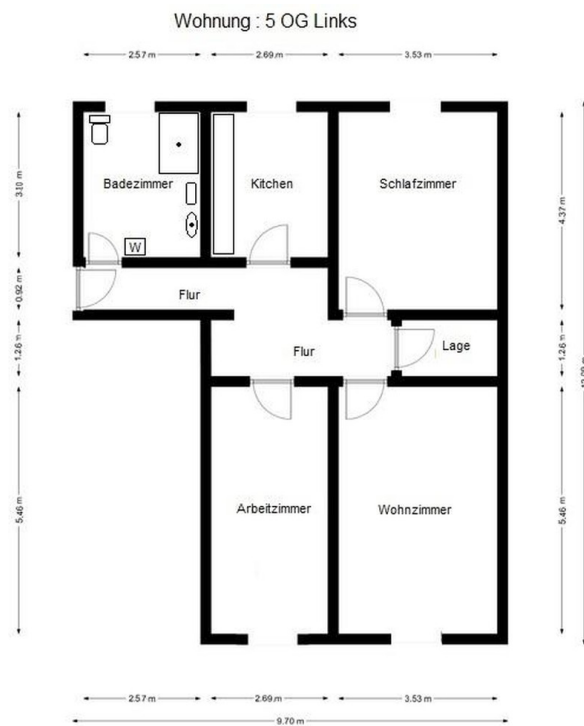


Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss