

Exposé

Terrassenwohnung in Bayreuth

Hofgartennähe #1: Schöne 2 Zi Whg im Hochparterre mit großer Terrasse, EBK und Duschbad



Objekt-Nr. OM-454611

Terrassenwohnung

Vermietung: **850 € + NK**

95444 Bayreuth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1982	Mietsicherheit	2.550 €
Zimmer	2,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	60,00 m ²	Übernahmedatum	01.06.2026
Nutzfläche	3,00 m ²	Zustand	modernisiert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	120 €	Badezimmer	1
Heizkosten	90 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	210 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen Sie demnächst in einer Toplage von Bayreuth, ruhig und dennoch zentral in wenigen Minuten zu Fuß in die Stadt oder in den Hofgarten. Ideal für Singles oder Paare. Stellplatz in der Innenstadt und das alles in einer kleinen Hausgemeinschaft.

Das Haus verfügt über insgesamt 6 Wohneinheiten, davon auf jeder Etage mit jeweils zwei Wohneinheiten. Die große Terrasse ist teils überdacht und hat eine Süd-West-Ausrichtung. Es erwartet Sie also Sonne in den Nachmittags- und Abendstunden.

Bei der hier angebotenen 2Zi Wohnung im Hochparterre handelt es sich um eine hervorragend geschnittene Wohnung mit innenliegendem Duschbad, die wie das ganze Haus 2015 aufwendig kernsaniert und hochwertig ausgestattet wurde.

In der gesamten Wohnung sorgen einheitliche Designbelagböden für behagliches Wohnklima und optisch ansprechendes Raumanmutung. Alle Wohnungstüren sind weiß und sorgen für modernes Ambiente.

Die offene Wohnküche unterstreicht das moderne Raumkonzept. Dabei handelt es sich um eine großzügige und voll ausgestattete Einbauküche (im Mietpreis enthalten) mit Markengeräten, Kühl-/Gefrierkombination und selbstverständlich auch einer Spülmaschine. Die weißen, hochglänzenden Fronten findet Ihre Fans.

Das Duschbad überzeugt durch eine großzügige, bodengleiche Dusche mit Echtglasabtrennung, frei hängendem Waschtisch mit Unterschrank, Spiegelschrank mit Beleuchtung, einen designorientierten Handtuchheizkörper und ein spülrandloses WC. Alles in allem eine hochmoderne Ausstattung.

Sowohl für das Bad als auch die Küche gibt es ein funktionales Entlüftungssystem.

Ein kleiner Abstellraum in der Wohnung und ein zusätzlicher Kellerraum sorgen für ausreichend Nutzfläche.

Weiterhin ist im modernisierten Washkeller Platz für Ihre Waschmaschine und ein Trockner. Die Abrechnung erfolgt über Ihren eigenen Verbrauch.

Sie möchten Ihr Fahrrad unterbringen? Kein Problem, entweder im Gemeinschafts-Fahrradkeller oder am abgeschlossenen Fahrradständer im Garten.

Zum Haus gehört ein Duplexparker in der Tiefgarage direkt am Haus. Sie können bis zu 2 Duplexparker zum Preis von 60 EUR pro Stellplatz im Monat anmieten. Aussenstellplätze sind derzeit keine verfügbar.

Das gesamte 6-Parteien-Mehrfamilienhaus wurde 2015 kernsaniert. Eine neue und moderne Zentralheizung mit Brennwerttechnik wurde eingebaut. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über Wärmetauscher in sog. Wohnungsübergabestationen. Das Dachgeschoss und die Kellerdecke wurden nach den Richtlinien der Energieeinsparverordnung (ENEV) gedämmt.

Ausstattung

Wohnräume:

Hochwertige Designbelagböden in allen Räumen

(Optik Eiche grau)

Schöne teils überdachte sehr große Terrasse (Süd-West)

Weißer Kunststofffenster (mit Rollläden)

Weißer Innentüren mit modernen Drückergarnituren

Wohnungseingangstür mit Sicherheitstechnik

Gegensprechanlage und elektrischer Türöffner

Kleiner Abstellraum in der Wohnung

Badausstattung:

Großzügige Dusche mit Echtglasabtrennung

Waschtisch mit frei hängendem Unterschrank

Spiegelschrank mit Beleuchtung

Moderner Handtuchheizkörper

Spülrandloses WC & Deckel mit Absenkautomatik

Handtuchhalter

Toilettenpapier-/ Bürstenhalter

Funktionale Entlüftungsanlage

Küchenausstattung:

Vollwertige Einbauküche in weiß Hochglanz

Kühl-/Gefrierkombination

Integrierter Geschirrspüler

Backofen

Ceran-Kochfeld

Dunstabzugshaube (Umluft)

Entlüftungsanlage

Allgemein:

Fahrradkeller

Duplexparker für Fahrzeug

Separater, abschließbarer Kellerraum je Wohnung (nicht einsehbar)

Waschkeller mit Waschmaschinenanschlüssen und Platz für Ihren Trockner

Möglichkeit um Wäsche im Trockenraum aufzuhängen

Zentralheizung mit Brennwerttechnik

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Wohnung 1 liegt im Hochparterre links und ist ab 01.06.2026 verfügbar.

Aufgrund des Schnittes ist die Wohnung für WG's nicht geeignet.

Bitte haben Sie Verständnis das wir nur Mieter berücksichtigen können, die für Ihre Miete selbst aufkommen. Mieter, die Ihre Miete durch das Jobcenter beziehen können wir nicht berücksichtigen.

Lage

Das Haus befindet sich in bester Bayreuther Innenstadtlage. Der Hofgarten und die Fußgängerzone sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. In direkter Nachbarschaft befinden sich alle Geschäfte für den täglichen Bedarf (Supermarkt, Apotheke, Bank, Post, usw.). Die verkehrsgünstige Lage erlaubt es mit dem PKW alle städtischen Adressen sowie die Autobahn (A9) in kürzester Zeit zu erreichen. Außerdem befinden sich auch die Universität, das Kreuzsteinbad und der Röhrensee in unmittelbarer Umgebung (ca. 2-3 Fahrradminuten).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,51 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Vollausgestattete Küche

Exposé - Galerie



Einbauküche mit Spülmaschine



Modernes Duschbad

Exposé - Galerie

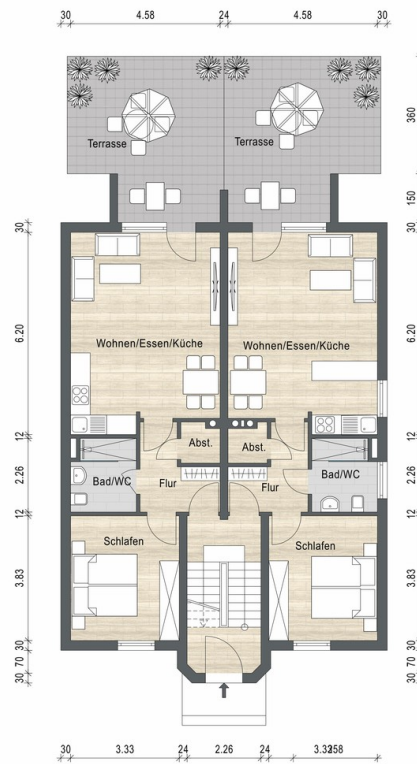


Innenliegendes Duschbad



Schlafzimmer mit Morgensonne

Exposé - Galerie



Erdgeschoss (Hochparterre)

Grundriss Wohnung 1

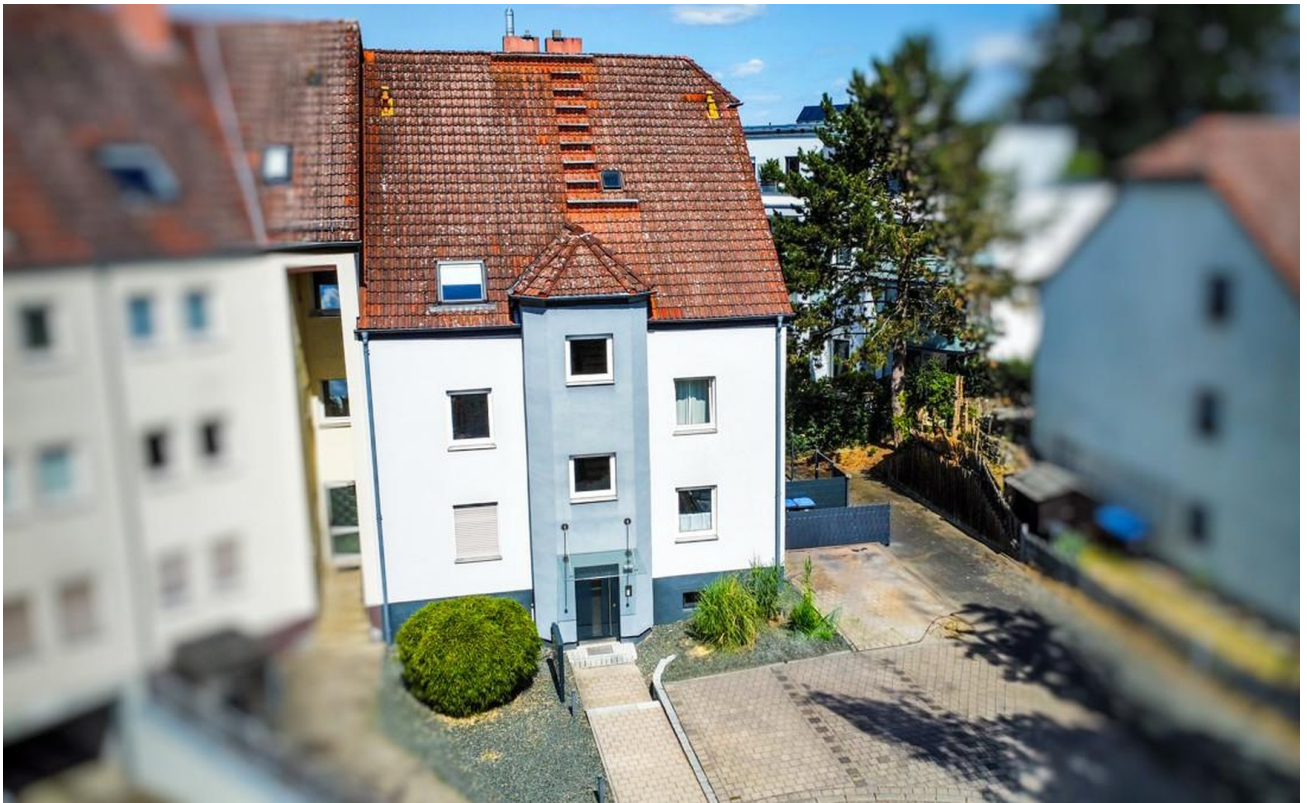


Mustermöblierung Vormieter

Exposé - Galerie



Mustermöblierung Vormieter 2



Hausansicht

Exposé - Grundrisse

