

Exposé

Wohnung in Bayreuth

Hofgartennähe #5: Schöne 2 Zi Whg möbliert mit Balkon, EBK und Duschbad



Objekt-Nr. OM-454650

Wohnung

Vermietung: **1.040 € + NK**

95444 Bayreuth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1982	Mietsicherheit	3.000 €
Zimmer	2,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	45,00 m ²	Übernahmedatum	01.07.2026
Nutzfläche	3,00 m ²	Zustand	modernisiert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	200 €	Badezimmer	1
Heizkosten	150 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	350 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	90 €	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 2. Obergeschoss 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.

DIESE WOHNUNG IST VOLL MÖBLIERT UND SIE BRAUCHEN NUR IHRE KLEIDUNG MITBRINGEN. IDEAL FÜR WOHNEN AUF ZEIT.

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 Waschkeller ein Wäschetrocker, den Sie während Ihrer Mietdauer nutzen können.

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

Zum Haus gehört vor der Türe ein Aussenstellplatz zum Preis von 90 EUR im Monat.

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

DIESE WOHNUNG IST VOLLMÖBLIERT. BIS ZUM KAFFEELÖFFEL - ALLES IST DA.

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

Elektrogeräte

Geschirr

Gläser

Kochutensilien

Kaffemaschine

Wasserkocher

Allgemein:

Fahrradkeller

Aussenstellplatz für Fahrzeug

Separater, abschließbarer Kellerraum je Wohnung (nicht einsehbar)

Waschkeller mit Waschtrockner (Doppelfunktion)

Möglichkeit um Wäsche im Trockenraum aufzuhängen

Zentralheizung mit Brennwerttechnik

Fußboden:

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

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Wohnung 5 liegt im 2.OG links ist vollmöbliert und ist ab 01.07.2026 verfügbar.

MINDESMIETDAUER 1 JAHR. ANDERE ZEITRÄUME VERHANDELBAR, BEI NEUER PREISKALKULATION.

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



Balkon mit Abendsonne

Exposé - Galerie



Smart TV & Internet



Offener Wohnbereich

Exposé - Galerie



Einbauküche mit Geschirr & Co.



Vollausgestattete Küche

Exposé - Galerie



Innenliegendes Duschbad



Duschbad

Exposé - Galerie



Schreibtisch



2 Smart TVs

Exposé - Galerie



Schlafzimmer verdunkelbar



Balkon (überdacht)

Exposé - Galerie

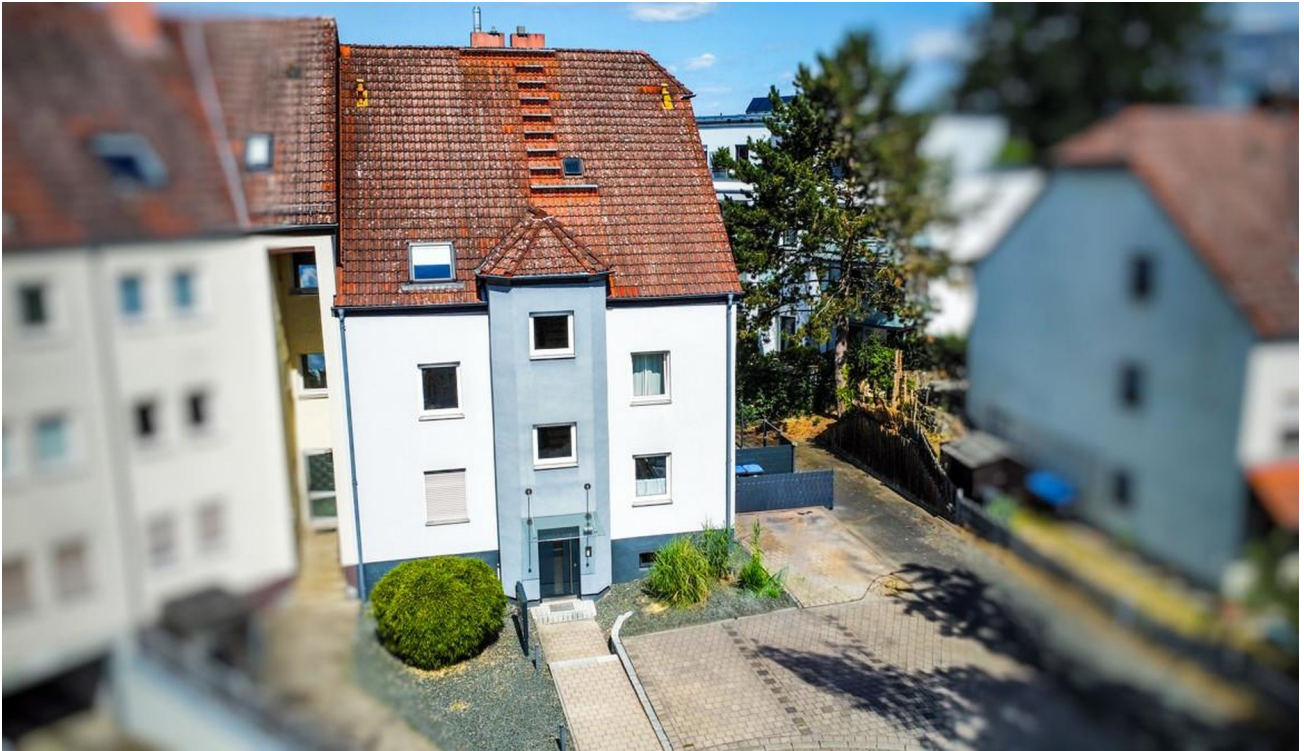


Schrank im Schlafzimmer



Rückansicht Gebäude Abendsonne

Exposé - Galerie

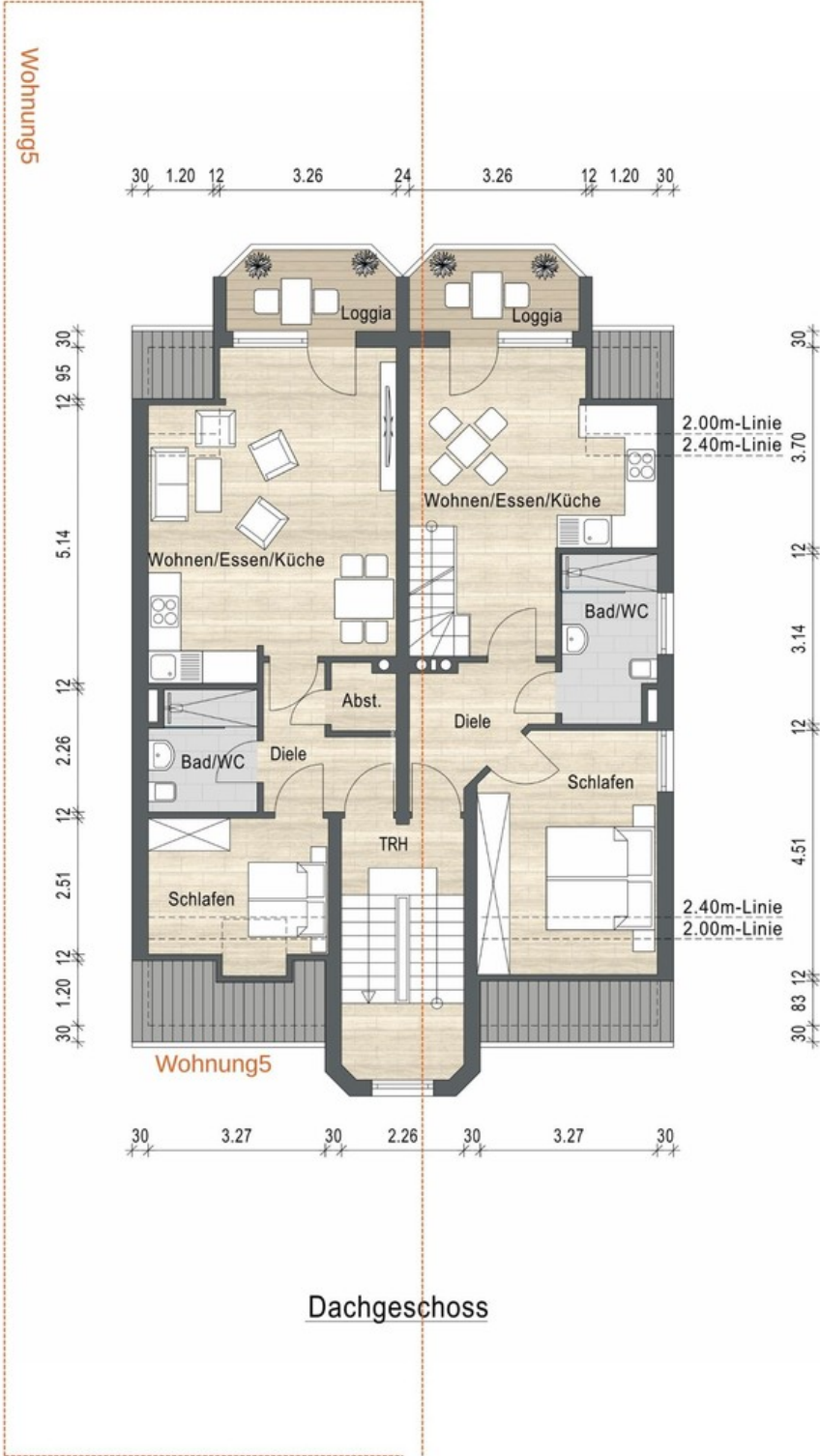


Hausansicht



Grundriss Wohnung 5

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung 5