

# Exposé

## Wohnung in Bayreuth

### Helle 1,5-Zimmer-Wohnung mit West-Balkon & neuer Einbauküche



Objekt-Nr. OM-455606

### Wohnung

Verkauf: **142.450 €**

Wirthstr. 4  
95445 Bayreuth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1989	Zustand	modernisiert
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	37,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	312 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfreier Verkauf in begehrter Lage von Bayreuth

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Investment oder Eigentum! Diese charmante 1,5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss einer sehr gepflegten Wohnanlage (Baujahr 1989) vereint alles, was der Bayreuther Immobilienmarkt sucht: Eine kompakte, hocheffiziente Raumaufteilung, eine Top-Infrastruktur und ein echtes Highlight für die Lebensqualität: den sonnigen West-Balkon mit Blick ins Grüne.

Die Wohnung besticht durch ihren praktischen Schnitt und die hellen Räumlichkeiten. Ein besonderer Fokus liegt auf der brandneuen, hochwertigen Einbauküche eines regionalen Küchenbauers, die bereits bestellt ist und im Kaufpreis inkludiert im Objekt verbaut wird. Hier wurde auf Qualität und modernes Design gesetzt, um sowohl Selbstnutzern als auch anspruchsvollen Mietern ein perfektes Kocherlebnis zu bieten.

- Wohn-/Schlafbereich: Hell und freundlich mit direktem Zugang zum Balkon
- Balkon: Westliche Ausrichtung – genießen Sie die Abendsonne und den entspannenden Blick ins Grüne
- Küche: Neue Einbauküche (wird Mitte Juni eingebaut)
- Badezimmer: Sehr gepflegter Zustand mit zeitlosen Fliesen
- Sicherheit & Komfort: Außenrollos an den Fenstern sorgen für optimale Abdunkelung und Schutz
- Zubehör: Ein eigenes, trockenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum
- Gemeinschaftseigentum: Separater Waschraum mit eigenem Waschmaschinenanschluss sowie ein Fahrradkeller sind vorhanden
- Parken: Ein fester Außenstellplatz direkt am Haus erspart die Parkplatzsuche (Wert von 8.900 EUR bereits im Kaufpreis inkludiert)

## Ausstattung

Die Wohnanlage wird von einer kompetenten Hausverwaltung betreut, die zusammen mit der Eigentümergeinschaft für einen stets gepflegten Zustand des Gemeinschaftseigentums sorgt. Dies garantiert eine langfristige Wertstabilität Ihrer Investition.

Hausgeld (monatlich): 312,- EUR

davon umlagefähig: 248,69 EUR

davon Instandhaltungsrücklage: 35,63 EUR

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Zentral & bequem

Die Wirthstraße ist eine tolle Wohnlage mit der perfekten Mischung aus Stadtnähe und hervorragender Nahversorgung. Die Lage macht dieses Objekt besonders für Pendler, Studenten oder junge Berufstätige attraktiv:

- Supermärkte, Drogerien, Bäcker und sogar ein Baumarkt sind in unmittelbarer, fußläufiger Nähe

- Das Stadtzentrum und wichtige Knotenpunkte des ÖPNV sind schnell erreicht
- Die Anbindung an die Universität und die großen Arbeitgeber der Region ist exzellent

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	148,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



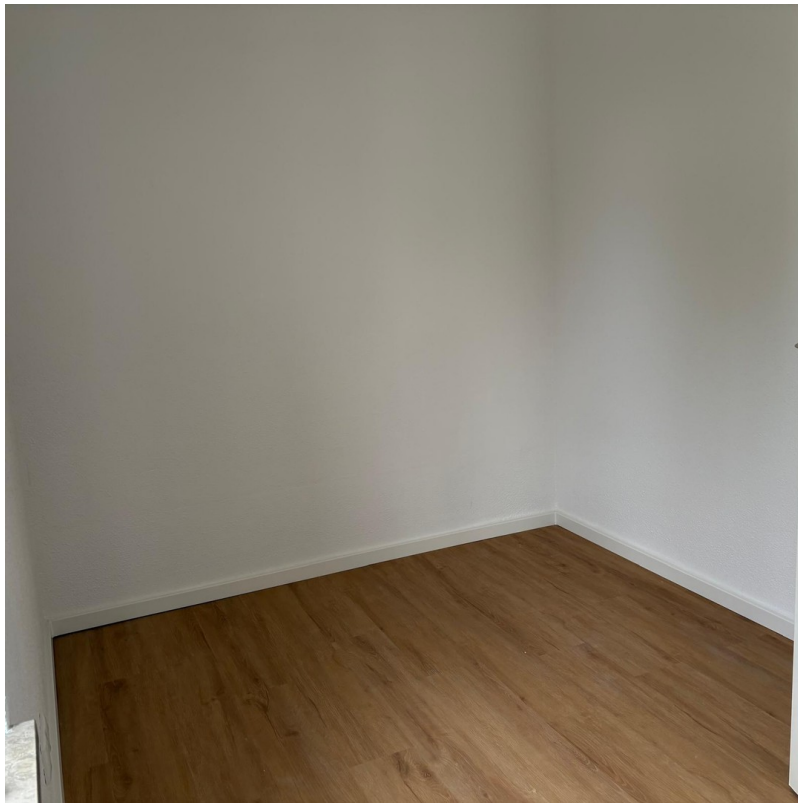
# Exposé - Galerie



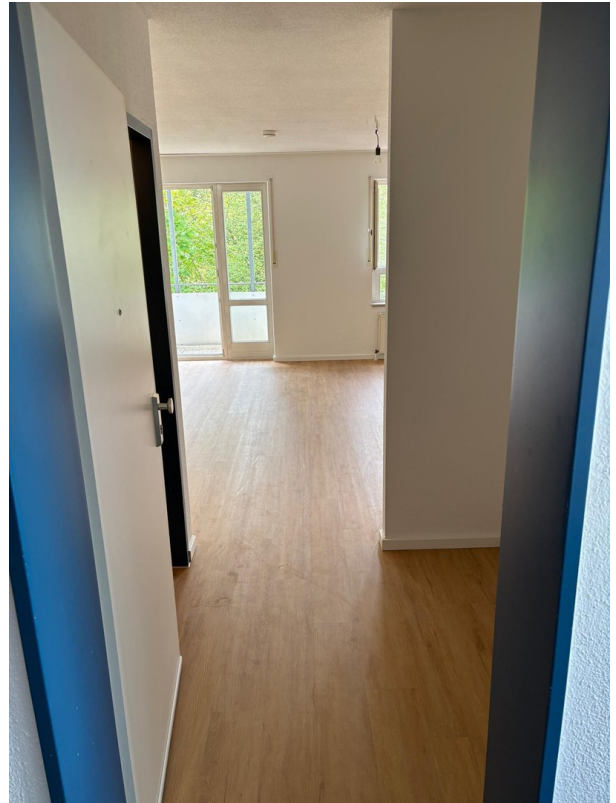
Küche - KI generiert



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



eigener Waschmaschinenanschluss

# Exposé - Grundrisse

## 1 1/2-Zimmer-Appartement



1 1/2-Zimmer-Appartement 36 m<sup>2</sup>