

# Exposé

## Wohnung in Bayreuth

**Top-Kapitalanlage: 5,1 % Rendite – Frisch renovierte  
und vermietete WG in Bayreuth**



Objekt-Nr. OM-456721

### Wohnung

Verkauf: **380.000 €**

Ansprechpartner:  
Lorenz Stiegler

Hölderlin Anlage 8  
95447 Bayreuth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1985	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	304 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine frisch renovierte und vollständig möblierte 4-Zimmer-Wohnung in Bayreuth – eine schlüsselfertige Kapitalanlage mit sofortigem Cashflow in einer der gefragtesten Studentenstädte Bayerns.

---

### Highlights:

- 4 von 4 Zimmern vermietet – sofortige Einnahmen ab Übernahme
  - Aktuelle Kaltmiete: 1.550 € / Monat
  - Nach Vermietung des Tiefgaragenstellplatzes: 1.620 € Kaltmiete / Monat (5,12 % Bruttorendite)
  - Alle Mietverträge mit 6 Monaten Mindestlaufzeit – planbare Einnahmen von Tag 1
  - Kein Makler – keine Käuferprovision
- 

### Modernisierungen 2025/2026:

- Hochwertiger Vinylboden in der gesamten Wohnung
  - Neue Innentüren inklusive Zargen
  - Moderne Einbauküche mit Elektrogeräten
  - Elektroinstallation auf den aktuellen Stand gebracht
  - Optimierter Grundriss mit 4 separat vermietbaren Zimmern
  - Wände und Decken neu gestrichen
  - Komplett saniertes Badezimmer mit Dusche, neuen Fliesen und Armaturen
  - Vollmöblierung aller Zimmer (Bett, Schrank, Höhenverstellbarer Schreibtisch, Stuhl)
- 

### Objektdaten:

- Baujahr: 1985
  - Etage: 3. Obergeschoss
  - Wohnfläche: ca. 86 m<sup>2</sup>
  - Heizung: Gas-Zentralheizung (2007)
  - Energieeffizienzklasse: D
  - Tiefgaragenstellplatz inklusive (kein Duplex)
  - Kellerabteil vorhanden
- 

### Lage:

Gefragte Wohnlage in Bayreuth (Stadtteil Altstadt) mit direkter Nähe zur Universität und konstant hoher Nachfrage nach möblierten WG-Zimmern – insbesondere bei Studenten und jungen Berufstätigen.

—  
Privatverkauf – keine Käuferprovision

Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Eine Weitergabe der Informationen durch Dritte ist nicht gestattet.

Bei Interesse oder Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## **Lage**

- Innenstadt: ca. 6 Min. mit dem Fahrrad (1,7 km)
- Supermarkt: ca. 1 Min. mit dem Fahrrad (250 m)
- Universität: ca. 8 Min. mit dem Fahrrad (2,3 km)

Die Wohnung liegt in der Hölderlin Anlage (Altstadt Bayreuth) – ruhige Wohngegend, aber trotzdem schnell in der Innenstadt und an der Uni.

Der Bus ist fußläufig erreichbar, mit dem Fahrrad ist man ebenfalls schnell am Campus oder in der Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Grünflächen und der Röhrensee sind in unmittelbarer Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	107,71 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

