

Exposé

Dachgeschosswohnung in Bayreuth

**Provisionsfrei v. Eigentümer! Ausbaufähiger Dachboden
+ Einzelgarage in zentraler Lage in Bayreuth**



Objekt-Nr. OM-464102

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **49.900 €**

95447 Bayreuth
Bayern
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|-----------------------|----------------|
| Baujahr | 1969 | Preis Garage/Stellpl. | 12.000 € |
| Zimmer | 3,00 | Übernahme | sofort |
| Wohnfläche | 94,00 m ² | Etage | 2. OG |
| Energieträger | Öl | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mit diesem Exposé präsentieren wir Ihnen einen ausbaufähigen Rohdachboden in attraktiver Lage von Bayreuth. Die Einheit befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus, das über eine Öl-Zentralheizung Baujahr 2024 beheizt wird.

In den Jahren 2025/2026 wurde durch den derzeitigen Eigentümer eine umfassende Aufwertung des Treppenhauses vorgenommen. Dabei wurden Wände, Decken, Treppe sowie die Wohnungseingangstüren überarbeitet und neu gestrichen. Zusätzlich wird die Hauseingangstür in Kürze vollständig erneuert, was den hochwertigen Gesamteindruck des Objekts weiter unterstreicht.

Der Dachboden überzeugt insbesondere durch seine großzügige Giebelhöhe und bietet hervorragende Voraussetzungen für einen individuellen Ausbau. Insgesamt lassen sich im Zuge eines Ausbaus so bis zu ca. 94m² vermietbarer Fläche realisieren (inkl. darüberliegender Spitzbodenfläche).

Die Zustimmung zum Ausbau seitens der Eigentümergemeinschaft liegt bereits vor und ist verbindlich in der Teilungserklärung des Mehrfamilienhauses geregelt. Eine etwaige erforderliche baurechtliche Genehmigung für den Ausbau ist vom Käufer eigenständig bei der Stadt einzuholen.

Zusätzlich zum Dachboden kann bei Bedarf 1 Einzelgarage im Innenhof des Mehrfamilienhauses dazu erworben werden (+12.000€ je Einzelgarage).

Dem Dachboden ist zudem ein eigenes Kellerabteil zugeordnet.

Ausstattung

- Ölzentralheizung Baujahr 2024
- Ideal ausbaubarer Dachboden
- Im Jahr 2025 revitalisiertes Treppenhaus
- Im Jahr 2026 Erneuerung der Hauseingangstüre
- Mehrfamilienhaus Baujahr 1969
- Kein Denkmalschutz
- Zentrumsnahe Lage (wenige Minuten in die Altstadt)
- Optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Moderne Grundrissgestaltung möglich
- 2. Obergeschoss
- Eigenes Kellerabteil

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Keller, Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus im schönen und begehrten Bayreuth.

Die Lage verbindet die Vorteile der Innenstadt mit einer angenehmen Wohnqualität: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Nah- und Freizeitangebote befinden sich in fußläufiger Nähe, wodurch ein hoher Wohnkomfort gegeben ist.

Öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 136,60 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | E |

Exposé - Galerie



Dachboden Aufnahme 2

Exposé - Galerie

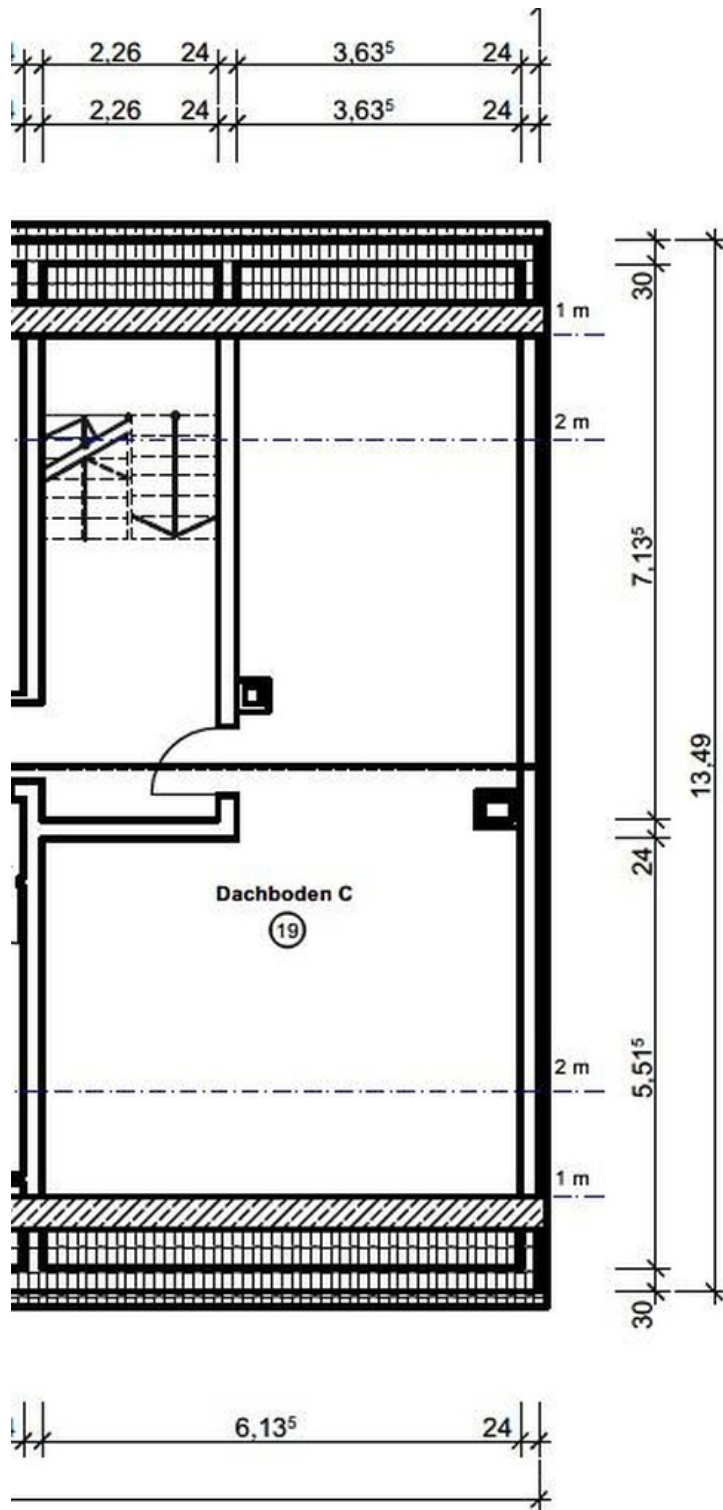


Dachboden Aufnahme 3



Dachboden Aufnahme 4

Exposé - Grundrisse



Grundriss