

# Exposé

## Terrassenwohnung in Bayreuth

**Exklusive 1-Zimmer-Eigentumswohnung mit Terrasse & Garten zum Selbstbezug oder Neuvermietung!**



Objekt-Nr. OM-464274

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **145.000 €**

Bamberger Straße 64F  
95445 Bayreuth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	42,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	290 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive voll möblierte 1-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohnlage in Bayreuth und stellt für Kapitalanleger eine besonders attraktive und rentable Investitionsgelegenheit (durch Erhöhung der AfA, sonder Abschreibung der beweglichen Gegenständen,...) dar.

Die Wohnung wurde im Jahr 2019 umfassend kernsaniert und präsentiert sich in einem modernen und sehr gepflegten Zustand. Dabei wurden unter anderem das Badezimmer, die Böden, die Wände sowie die Küche vollständig erneuert.

Der letzte Mieter zahlte eine Kaltmiete von 560€ monatlich (ohne Keller) und ist Ende Mai 2026 ausgezogen. Die Wohnung steht seitdem leer und ist sofort verfügbar. Gemäß aktuellem Mietspiegel ist eine Vermietung bis 567€ monatlich zzgl. Zuschlag für die Möbel weiterhin möglich.

Zur Wohnanlage gehören kostenlose Privatparkplätze sowie ein Schwimmbad und eine Sauna, die den Wohnkomfort und die Nachfrage zur Miete erhöhen.

-----  
Objektdaten auf einen Blick:

- Baujahr: 1974
- Etage: Erdgeschoss
- Wohnfläche: ca. 42 m<sup>2</sup>
- Heizung: Fernwärme-Biomasse (Zentralheizung)
- Energieeffizienzklasse: F
- Tiefgarage und Einzelgaragen in der Wohnanlage Mietbar
- Kostenlose und private Außenstellplätze
- Keine Maklerprovision

-----  
Ausstattung auf einen Blick:

- Voll Möbliert
- Kernsaniert 2019
- Einbauküche mit Spülmaschine
- Elektrische Rollläden
- Markise
- Kellerabteil
- Schwimmbad und Sauna in der Wohnanlage
- Waschaum mit Münzenwaschmaschine
- Privatgarten
- Wohnung im Leerstand und sofort verfügbar
- Ruhige und grüne Lage

- Bis 567€ Kaltmiete/monat lt. Mietspiegel möglich, zzgl. Moblierungszuschlag) --> ca. 4,7% Rendite

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

## Lage

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Zwei Bushaltestellen (inkl. Nachtbus) befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass das Stadtzentrum schnell erreichbar ist. Mit dem Fahrrad erreicht man die Bayreuther Innenstadt mit ihren historischen Sehenswürdigkeiten wie dem Alten und Neuen Schloss, dem Markgräflichen Opernhaus sowie den kulturellen Highlights der Stadt wie der Villa Wahnfried in wenigen Minuten.

Auch die Universität Bayreuth, das Sportzentrum mit Oberfrankenhalle sowie die Innenstadt mit Fußgängerzone, Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sind mit Fahrrad schnell erreichbar. Ein direkter Radweg verbindet die Wohnanlage zusätzlich komfortabel mit der Universität.

Verbindungen:

- ca. 10 Minuten Radweg bis Universität
- ca. 10 Minuten Radweg bis Stadtzentrum/Fußgängerzone
- ca. 10 Minuten Radweg bis Klinikum Bayreuth
- Bushaltestellen für Linie 309 und 305 (inkl. Nachtbus) in unmittelbarer Nähe
- Zahnarzt in der Wohnanlage
- Cafe, Restaurant, Apotheke, Schreibwaren-Shop in unmittelbarer Nähe

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	175,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

