

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bayreuth

Wohnen im Grünen: Ruhige 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und schönem Ausblick



Objekt-Nr. **OM-466264**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **389.000 €**

Ansprechpartner:
Welsch

Bamberger Straße 64 F
95445 Bayreuth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	95,05 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	560 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 100 m² Wohnfläche vereint naturnahes Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und hohen Wohnkomfort. Die Wohnung befindet sich in ruhiger, verkehrsberuhigter Lage mit Blick auf eine parkähnliche Grünanlage.

Das helle Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zu einem der beiden Balkone. Insgesamt stehen zwei Balkone mit Südwest-Ausrichtung zur Verfügung. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, ein separates Büro/Homeoffice, eine Küche, einen großzügigen Flur sowie ein Tageslichtbad und ein separates WC.

In den vergangenen Jahren wurden neue Bodenbeläge verlegt und eine hochwertige Einbauküche eingebaut. Die Küche ist im Kaufpreis enthalten.

Ein besonderer Vorteil ist der ebenerdige Zugang zur Wohnung. Kostenfreie Parkmöglichkeiten befinden sich direkt vor dem Hauseingang.

Auch die Wohnanlage wurde umfangreich modernisiert. Investitionen in Brandschutz, Aufzüge und Gemeinschaftseinrichtungen wurden bereits umgesetzt. Die Eigentümergemeinschaft verfügt über solide Instandhaltungsrücklagen.

Den Bewohnern stehen zudem ein Schwimmbad sowie ein Saunabereich innerhalb der Anlage zur Verfügung.

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten und modernisierten Zustand. In den vergangenen Jahren wurden neue Bodenbeläge verlegt sowie eine hochwertige Einbauküche im Wert von rund 10.000 € eingebaut. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Zur Ausstattung gehören zwei Balkone mit Südwest-Ausrichtung und schönem Blick ins Grüne. Einer der Balkone ist mit einer Markise ausgestattet und bietet angenehmen Sonnen- und Sichtschutz. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne mit Duschfunktion, zusätzlich steht ein separates WC mit eigenem Waschbecken zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung ist komfortabel und ebenerdig erreichbar.

Die Wohnanlage wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert. Die Aufzüge wurden blockweise erneuert; die Erneuerung des Aufzugs im Gebäudeteil 64F wurde im Jahr 2025 abgeschlossen. Die hierfür erhobene Sonderumlage wurde bereits vollständig entrichtet, sodass für den Käufer keine diesbezüglichen Kosten mehr anfallen.

Ein besonderes Highlight der Wohnanlage sind das Schwimmbad und der Saunabereich, die den Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Darüber hinaus wurden umfangreiche Brandschutz- und Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude durchgeführt. Die Eigentümergemeinschaft verfügt über solide Instandhaltungsrücklagen.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Sonstiges

Die Wohnung eignet sich ideal zur Eigennutzung und bietet durch den großzügigen Grundriss, die ruhige Lage sowie die umfangreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ein attraktives Zuhause für Paare, Familien oder Personen im Homeoffice.

Auf Wunsch kann die Wohnung vollständig oder teilweise möbliert übernommen werden. Die vorhandene Einrichtung umfasst unter anderem zwei Doppelbetten, ein Sofa, einen Fernseher,

Tische, Stühle, Schränke, Regale, Leuchten sowie weitere Einrichtungsgegenstände. Dadurch ist ein kurzfristiger Einzug ohne größeren Aufwand möglich.

Details zur Möblierung können im Rahmen der Besichtigung besprochen werden.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten und ruhigen Wohnanlage in attraktiver Grünlage. Die parkähnlich gestalteten Außenanlagen sorgen für ein angenehmes Wohnumfeld und bieten einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür. Durch die verkehrsberuhigte Lage genießen Bewohner eine ruhige Wohnatmosphäre fernab vom Durchgangsverkehr.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Banken sowie weitere Dienstleister sind bequem erreichbar. Ein Eiscafé sowie ein Lotto- und Postgeschäft befinden sich in unmittelbarer Nähe. Besonders praktisch: Mehrere Zahnarztpraxen und eine Steuerberatungskanzlei sind direkt im Gebäude untergebracht und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Ein weiterer Pluspunkt ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Zwei Buslinien halten direkt an der Wohnanlage bzw. in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine komfortable Verbindung in die Innenstadt und die umliegenden Stadtteile.

Für Sport- und Freizeitbegeisterte bietet die Lage einen besonderen Mehrwert: Das nahe gelegene Altstadtbad mit angrenzendem Sportpark ist in wenigen Minuten erreichbar. Dort stehen unter anderem Beachvolleyballfelder, eine Calisthenics-Anlage sowie ein Fußballplatz zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Spazier- und Erholungsmöglichkeiten im Grünen.

Kindergärten, Schulen und weitere Freizeiteinrichtungen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und alle, die naturnah wohnen möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	175,10 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



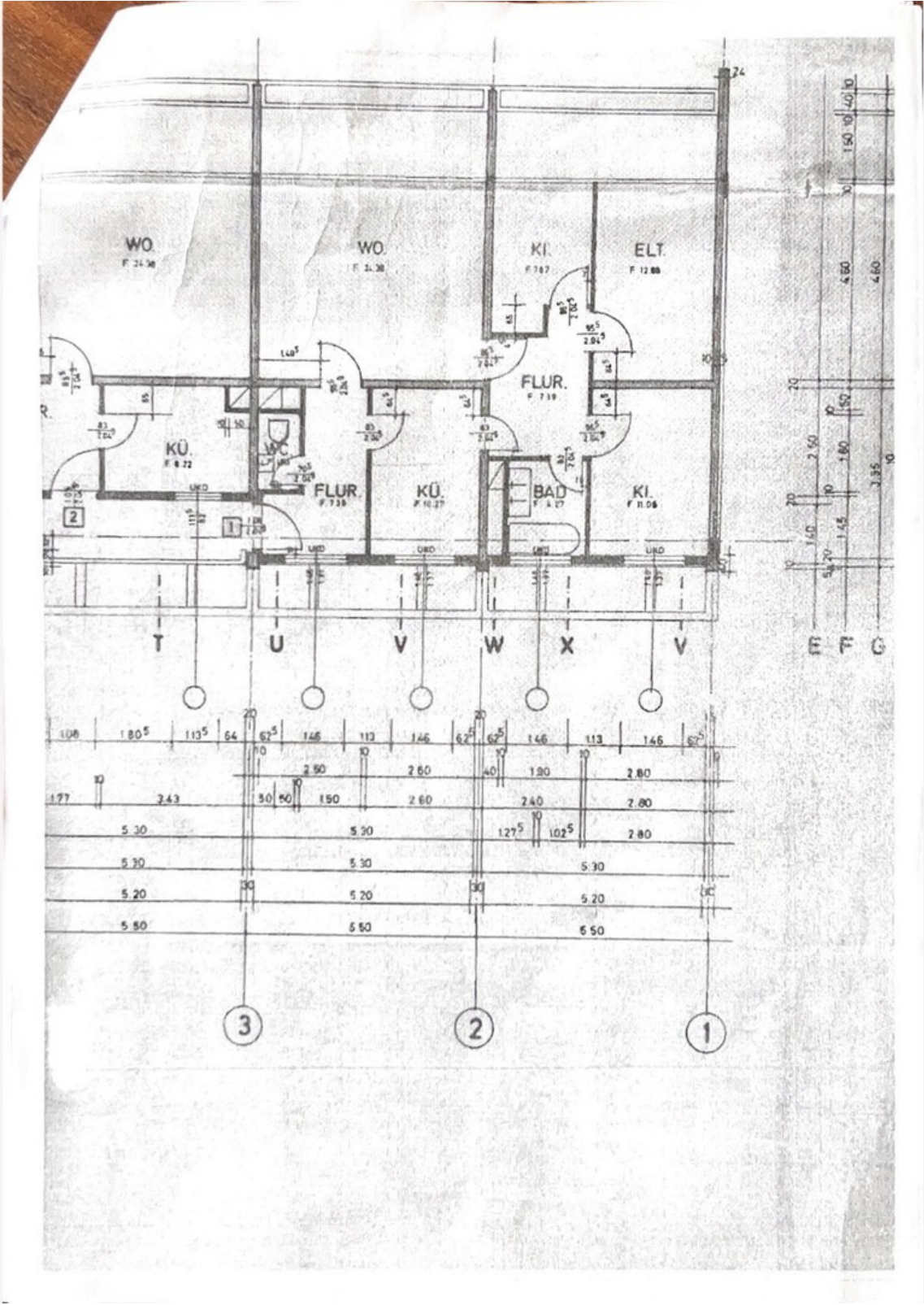
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

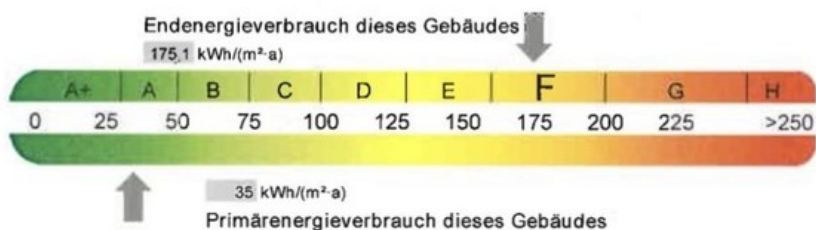
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2018-001734370
(oder: *Registriernummer wurde beantragt am ...)

3

Energieverbrauch



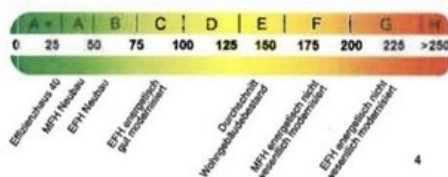
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

175,1 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.04.2014	31.03.2015	Holz	0,2	349249	38417	310832	1,05
01.04.2015	31.03.2016	Holz	0,2	330366	35481	294885	1,04
01.04.2016	31.03.2017	Holz	0,2	317193	34320	282873	1

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

