EXKLUSIVES IMMOBILIEN-EXPOSÉ



EIGENTUMSWOHNUNG · BAYREUTH-KREUZ

2,5-Zimmer-Wohnung im Kreuz

Ca. 53 m² mit Dachschrägen, vermietet: kompakte Kapitalanlage

KAUFPREIS	WOHNFLÄCHE	ZIMMER	BAUJAHR
149.000 € VB	ca. 53 m²	2,5	1920

01 — DAS OBJEKT

Gemütliche 2,5-Zimmer-Wohnung

> Vermietet und damit sofort Mieteinnahmen, perspektivisch auch zur Eigennutzung.

Die Wohnung

In einem gepflegten Mehrfamilienhaus im beliebten Bayreuther Stadtteil Kreuz gelangt diese vermietete Eigentumswohnung zum Verkauf.

Die Einheit verfügt über eine Wohnfläche von ca. 53 m² und überzeugt durch einen funktionalen Grundriss mit 2,5 Zimmern.

Kapitalanlage

Die Wohnung eignet sich hervorragend als Kapitalanlage mit langfristiger Wertstabilität und bietet zugleich perspektivisch die Möglichkeit einer Eigennutzung. Dank des bestehenden Mietverhältnisses profitiert der Erwerber unmittelbar von laufenden Mieteinnahmen.

Das Haus

Das Mehrfamilienhaus wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet und präsentiert sich als solides Anlageobjekt mit nachhaltigem Vermietungspotenzial. Die Wohnung befindet sich in einem gewachsenen Wohnumfeld.

Aufteilung

Der Grundriss bietet eine klassische Aufteilung mit Wohnbereich, Schlafzimmer, zusätzlichem halben Zimmer, Küche und Bad. Dadurch spricht die Wohnung sowohl Singles als auch Paare oder kleinere Haushalte an. Gleichzeitig eröffnet die Eigentumswohnung langfristig die Möglichkeit einer Eigennutzung.



KÜCHE UND ESSPLATZ



SCHLAFZIMMER

02 — ECKDATEN & PREIS

Alle Fakten im Überblick

OBJEKTTYP	**Etagenwohnung**
BAUJAHR	**1920**
WOHNFLÄCHE	**ca. 53 m²**
ZIMMER	**2,5, davon 1 Schlafzimmer**
BAD	**Duschbad, innenliegend**
KÜCHE	**Einbauküche**
BAUWEISE	**massiver Ziegelbau**
HEIZUNG	**Zentralheizung, Ferngas**
FENSTER	**Kunststoff**
KELLER	**Kellerabteil**
STATUS	**vermietet**
ENERGIE	**Verbrauch 145 kWh/(m²·a), Klasse E**
LAGE	**Bayreuth-Kreuz**
VERFÜGBAR AB	**sofort**

KAUFPREIS

149.000 € VB

KONDITIONEN

Maklergebühr 3,57 % inkl. MwSt.
zzgl. Grunderwerbsteuer und Notarkosten
vermietet, sofort Mieteinnahmen

Vermietet
Dank des bestehenden Mietverhältnisses profitiert der Erwerber unmittelbar von laufenden Mieteinnahmen.

03 — HIGHLIGHTS

Das Besondere auf einen Blick

- Ca. 53 m² Wohnfläche
- 2,5 Zimmer
- Einbauküche
- Vermietet
- Massive Ziegelbauweise
- Zentralheizung, Energieträger Ferngas
- Kunststoff-Fenster
- Innenliegendes Duschbad (modernisiert)
- Kellerabteil
- Gepflegter Gesamtzustand
- Energieausweis liegt vor

04 — IMPRESSIONEN

Ein Rundgang in Bildern



WOHNBEREICH MIT DACHSCHRÄGE



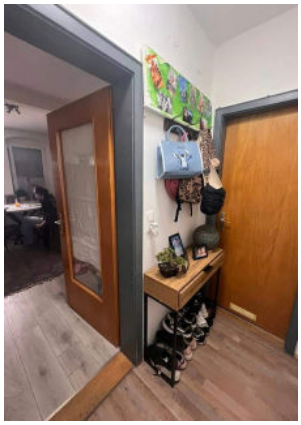
WOHNBEREICH



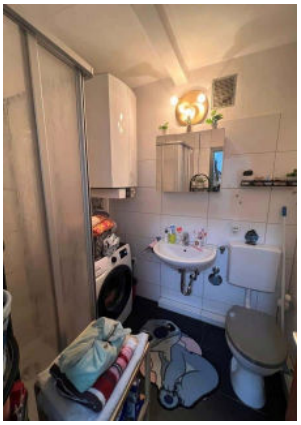
KÜCHE UND ESSPLATZ



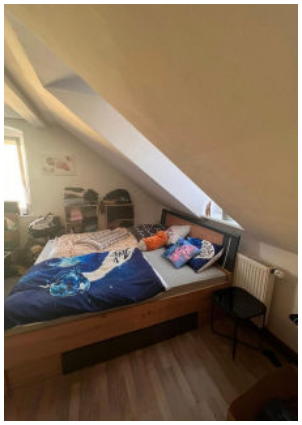
KÜCHE UND ESSPLATZ



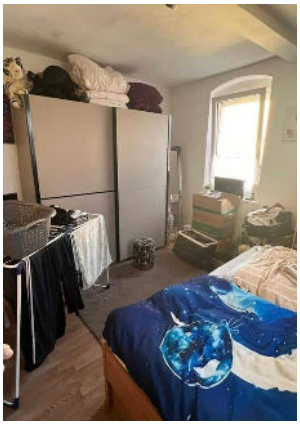
DIELE



DUSCHBAD



SCHLAFZIMMER



SCHLAFZIMMER

05 — DIE LAGE

Bayreuth-Kreuz

Stadtteil

Der Stadtteil Kreuz zählt zu den etablierten Wohnlagen Bayreuths. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in komfortabler Entfernung.

Anbindung

Die Bayreuther Innenstadt, die Universität sowie zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten sind schnell erreichbar. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und gewachsenem Wohnumfeld macht die Lage sowohl für Mieter als auch für Eigennutzer attraktiv.

06 — KONTAKT

Ihr persönlicher Ansprechpartner

Sie möchten die Wohnung persönlich kennenlernen? Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, ich freue mich auf Ihre Nachricht.



Steven Kirchhoff
IKS IMMOBILIEN BAYREUTH

Mainstr. 20 · 95444 Bayreuth
Telefon **0151 / 17238765**
E-Mail **info@iks-immobilien-bayreuth.de**
Web **www.iks-immobilien-bayreuth.de**

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und wurden sorgfältig erstellt. Für Vollständigkeit und Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen; maßgeblich sind ausschließlich die Angaben im notariellen Kaufvertrag. Zwischenverkauf, Irrtum und Änderungen vorbehalten. Dieses Exposé ist urheberrechtlich geschützt und ausschließlich für den Empfänger bestimmt.

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises, zzgl. Grunderwerbsteuer und Notarkosten. Bei der Vermittlung von Wohnungen und Einfamilienhäusern an Verbraucher gilt das Teilungsprinzip (§§ 656c, 656d BGB): Der Käufer zahlt höchstens den Provisionsanteil, den auch der Verkäufer trägt.

Energie: Energieverbrauchsausweis, Energieverbrauch 145 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse E, Energieträger Ferngas, Baujahr 1920.