

# – Bestlage am Hofgarten, 4 schöne Wohnungen mit sehr guter Vermietbarkeit –

95444 Bayreuth, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: G0038\_16.VK



Wohnfläche ca.: **272,82 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **11**



– Bestlage am Hofgarten, 4 schöne Wohnungen mit sehr guter Vermietbarkeit –

Objekt ID	G0038_16.VK
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	95444 Bayreuth
Flur	1867/12
Lage	Wohngebiet
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	272,82 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	914 m <sup>2</sup>
Zimmer	11
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1984
Letzte Modernisierung	2020
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	4
Duplexgaragen	4 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon/Terrasse West, Duplex-Garage, Fliesenboden, Gäste-WC, Keller, Laminatboden, Massivbauweise, Satteldach, Tageslichtbad
Preis	auf Anfrage



## Objektbeschreibung

Bei unserem Immobilienangebot handelt es sich um vier, sehr schöne Wohnungen in unmittelbarer Nähe zum Hofgarten und der Innenstadt. Durch die besonders attraktive Lage zwischen der Innenstadt und der Universität besteht langfristig eine sehr gute Vermietbarkeit.

Die gepflegte Wohnanlage wurde 1984 errichtet und besteht aus zwei Häusern mit insgesamt 12 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage zur gemeinschaftlichen Nutzung. In einem Gebäude befinden sich 8 Eigentumswohnungen und in dem anderen, unsere zum Verkauf stehenden 4 Wohnungen. Jedes Gebäude hat einen eigenen Hauseingang, Treppenhaus sowie eine eigene Kelleretage mit entsprechenden Kellerabteilen und Gemeinschaftsräumen.

Bei den Wohnungen im EG, 1.OG und 2.OG handelt es sich jeweils um 3-Zimmer-Wohnungen mit 70 m<sup>2</sup> und im DG um eine großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die EG-Wohnung hat eine ruhige, wunderschöne Terrasse mit Gartennutzung und die Wohnungen darüber jeweils eine Loggia mit schönem Ausblick - die DG-Wohnung besitzt sogar zwei Balkone. Die gerade frisch renovierte DG-Wohnung ist vor kurzem frei geworden und könnte eigengenutzt oder neu vermietet werden.

Die Wohnanlage hat eine Grundstücksgröße von 914 m<sup>2</sup>, ist komplett unterkellert und verfügt über eine Tiefgarage mit insgesamt 16 Duplex-Stellplätzen. Zu jeder Wohnung ist ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil zugeordnet. Zur gemeinschaftlichen Nutzung gibt es in jedem Gebäude einen Fahrradkeller und einen großzügigen Wasch- und Trockenraum mit separatem Wasser- und Stromzähler zu jeder Wohnung.

Die angebotenen Wohnungen inklusive der Tiefgaragenstellplätze werden ausschließlich im Paket verkauft.

## Ausstattung

In den letzten Jahren wurde in die Wohnungen immer wieder investiert, so dass sich alle Wohnungen in einem sehr gepflegten Zustand befinden. Die Wohnungen im 2.OG und DG wurden 2015/2016 sogar komplett modernisiert inkl. neuer Badezimmer mit neuen Sanitärinstallationen. Die Beheizung erfolgt über Gasetagenheizungen, mit den Baujahren 2003, 2008, 2014 und 2020.

Modernisierung in den letzten 10 Jahren:

2014: Erneuerung der Gmiastherme in der Wohnung im Dachgeschoss

2015: Modernisierung der Wohnung im 2. Obergeschoss - Erneuerung der Türen, Fußböden, Heizkörper, Badezimmer, Gäste-WC, Einbau einer Einbauküche

2016: Modernisierung der Wohnung im Dachgeschoss - Erneuerung der Türen, Fußböden, Heizkörper, Badezimmer, Dachfenster, Einbau einer Einbauküche

2016: Einbau einer Schließanlage

2020: Erneuerung der Gastherme in der Wohnung im 1. Obergeschoss

2023: Renovierung der Wohnung im Dachgeschoss - komplette Malerarbeiten



Baujahre der Gasetagenheizungen:

- Erdgeschoss: 2008
- 1. Obergeschoss: 2020
- 2. Obergeschoss: 2003
- Dachgeschoss: 2014

Weiter Ausstattungsmerkmale der Wohnungen:

- Garten, Terrasse, Loggien
- Kunststoffenster doppelverglast, im EG mit Außenjalousien
- Wohnräume Laminat, Küchen teils Laminat und Fliesen
- Badezimmer mit Wanne, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC mit Fenster
- voll unterkellert
- Wasch-/Trockenraum mit separatem Wasser- und Stromzähler zu jeder Wohnung
- Fahrradkeller
- Kellerabteile
- Tiefgarage mit Duplex Stellplätze

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	18.12.2015
Gültig bis	17.12.2025
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1984
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	142,60 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E





## Lage

Die Wohnanlage befindet sich in unmittelbarer Nähe zum beliebten Hofgarten der faziStadt. Die Fußgängerzone mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie viele historischen Sehenswürdigkeiten sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. In direkter Umgebung gibt es verschiedene Arztpraxen, sowie einen Supermarkt in Sichtweite.

Sehr bequem ist auch die Verbindung zur Uni – 3 Minuten mit dem Fahrrad als auch mit dem Auto. Die Autobahnauffahrt A9 Bayreuth-Süd ist ebenfalls bequem in nur 5 Minuten erreichbar.





Verkauft



Ansicht Osten



Garten EG



Gartenansicht



EG Wohnen



EG Wohnen





EG Wohnen, Essen



EG Küche



EG Terrasse, Garten



EG Garten



EG Garten



1.OG Wohnen





1.OG Schlafen



1.OG Gast



1.OG Wohnen, Essen



1.OG Küche



1.OG Balkon



1.OG Balkon





2.OG Wohnen



2.OG Wohnen



2.OG Arbeiten, Gast



2.OG Küche



2.OG Bad



2.OG Flur, Gäste-WC





2.OG Balkon



2.OG Balkon



2.OG Aussicht Balkon



DG Wohnen



DG Wohnen



DG Küche





DG Schlafen



DG Bad



DG, WZ-Balkon



DG, KÜ-Balkon

