

# Schicke möblierte 2,5-Zimmer- Erdgeschosswohnung mit Garten und EBK im Landhausstil

95448 Bayreuth, Etagenwohnung zur Miete

Objekt ID: F0031\_335.2VM



Wohnfläche ca.: **69 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2,5**



## Schicke möblierte 2,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten und EBK im Landhausstil

Objekt ID	F0031_335.2VM
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	95448 Bayreuth
Lage	Wohngebiet
Etage	EG
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	69 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,5
Heizungsart	Zentralheizung
Letzte Modernisierung	2022
Zustand	neuwertig
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	Stellplatzmiete: 40 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Dusche, Einbauküche, Parkettboden, Rollläden, Tageslichtbad, Vollmöbliert
Kaution	2.340,00 EUR
Preis	auf Anfrage



## Objektbeschreibung

Diese sehr charmante und großzügige 2,5-Zimmer-Stadtwohnung mit einem eigenen Gartenanteil befindet sich im Erdgeschoss eines sehr schönen Stadthauses - durch die geschützte Lage in zweiter Reihe wohnen Sie absolut zentral und doch ruhig in grüner Umgebung.

Durch eine kürzlich zurückliegende Modernisierung wurde der Wohnwert insgesamt gesteigert und das Badezimmer komplett neu ausgebaut und die Wohnküche mit einer Einbauküche im Landhausstil ausgestattet. Großzügige und bodentiefe Fensterfronten sorgen für einen sonnigen und lichtdurchfluteten Wohnbereich.

Die Wohnung ist umfassend möbliert und die Einbauküche mit allen üblichen Küchenutensilien ausgestattet.

Ein Bezug ist sofort möglich - die Übergabe erfolgt in einem komplett renovierten Zustand.

Bei Bedarf kann ein Außenstellplatz angemietet werden.

Der Energieausweis ist in Bearbeitung und liegt zur Besichtigung vor.

Für einen Besichtigungstermin stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

## Ausstattung

- Wohnküche mit Einbauküche im Landhausstil, Kühlschrank mit Gefrierfach, Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler, komplettes Ess- und Küchengeschirr, runder Esstisch mit 4 Stühlen
- Wohn-/Essbereich mit 3-Sitzer-Couch, Schrankwand und Schreibtisch
- Schlafzimmer mit Doppelbett (160x200 cm), Nachtkästchen, Kommode und Kleiderschrank
- Neues Badezimmer mit großzügiger Dusche, WC, Waschbecken und Fenster
- Waschmaschine im Badezimmer

Weitere Ausstattungsmerkmale der Wohnung:

- gehobene Ausstattung
- Gartenanteil zur alleinigen Nutzung
- Bodentiefe Sprossenfenster mit teils elektrischen Jalousien
- Klassische weiße Zimmertüren
- Flügeltür mit Glaseinsätzen im Wohnzimmer
- Parkett u. Laminat
- Moderne Großformatfliesen in Badezimmer
- Kabelanschluss
- Gaszentralheizung





## Sonstiges

Der Energieausweis ist aktuell in Bearbeitung und liegt zur Besichtigung vor.





## Lage

Die Wohnung befindet sich ruhig gelegen im Stadtteil Hammerstatt Nähe dem Stadtpark Wilhelminenaue und der Innenstadt. Alle Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs wie auch Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sind fußläufiger Entfernung.

Die Innenstadt ist mit dem Fahrrad in 5 Minuten und die Universität in nur 10 Minuten erreichbar. Über die Albrecht-Dürer-Straße ist auch das gesamte Industriegebiet sowie die Autobahnauffahrt Süd in wenigen Minuten erreicht.

Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe.





Außenansicht



Gartenanteil EG-Wohnung



Wohnküche



Wohnküche



Wohnzimmer



Wohnbereich





Ess-/Arbeitszimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer

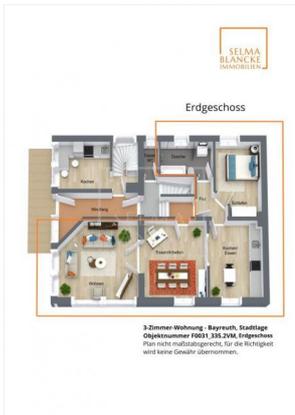


Hauseingang



Hauseingang





Grundrissplan Erdgeschoss

