

2023 saniert! Energieeffiziente Kapitalanlage in direkter Uni-Nähe von Bayreuth

Objekt: 272 • Ludwig-Thoma-Straße 34b • 95447 Bayreuth

217.000,00 Euro



Daten im Überblick

Immo Nr.	272
Objektart	Dachgeschosswohnung
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Kauf
PLZ	95447
Ort	Bayreuth
Wohnfläche	Ca. 67 m ²
Nutzfläche	Ca. 120 m ²
Etage	3
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Kellerabteil	Ja
Bezugsfertig	Ab 01.04.2026
Mieteinnahmen	9.000 Euro (p.a. netto)
Heizungsart	Zentralheizung
Hausgeld	Ca. 200 EUR
Baujahr	1964
Zustand	Saniert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergieverbrauch	96,7 kWh/(qm*a)
Energieeffizienzklasse	C
Energieausweis gültig bis	14.01.2029
Baujahr laut Energieausweis	2019
Wesentlicher Energieträger	Holz Pellets
Kaufpreis	217.000 EUR
Außen Provision	3,57%

Beschreibung

Zum Verkauf steht eine äußerst ansprechende 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit 67 m² in einem energieeffizienten Mehrfamilienhaus in idealer Nähe zur Universität Bayreuth.

Die Wohnung wurde im Jahr 2023 umfassend saniert. Küche und Badezimmer wurden vollständig modernisiert, zudem wurden alle Bodenbeläge erneuert und die Wände frisch aufbereitet. Auch die gesamte Elektrik wurde im selben Jahr auf den neuesten Stand gebracht.

Die Immobilie liegt in 2. Reihe in einem ruhig gelegenen Mehrfamilienhaus mit acht Parteien, am Rand des begehrten Bayreuther Ortsteils Saas. Das Haus überzeugt durch einen neuen Fassadenanstrich sowie ein gepflegtes Dach und wurde 2019 mit einer modernen Pelletheizung ausgestattet. Zudem erfolgte eine nachträgliche Fassadendämmung, die zu einer überdurchschnittlich guten Energieeffizienz beiträgt.

Die Wohnung ist derzeit für jährlich 9.000 Euro nettokalt vermietet und befindet sich dank eines sehr ordentlichen jungen Paares als Mieter in einem absolut gepflegten Zustand. Das Paar beendet ihr Studium im März 2026 und zieht anschließend zurück in die Heimat, sodass sich bei einer Neuvermietung unmittelbar das Potenzial für eine Mietsteigerung eröffnet. Gerne unterstütze ich Sie dabei, ein ähnliches und ebenso zuverlässiges Mietklientel zu verbesserten Konditionen zu finden.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie links vom Flur in ein gemütliches Schlafzimmer, das dank eines Raumteilers auch ideal um einen separaten Home-Office-Bereich ergänzt werden kann. Direkt daneben befindet sich das modernisierte Badezimmer mit Duschwanne, Waschmaschinenanschluss, neuem Boiler und neuem Waschtisch. Die großzügige Küche wurde in einem zeitlosen und hochwertigen Stil gestaltet und ist mit Siemens-Einbaugeräten ausgestattet. Das größte Highlight stellt jedoch das über 20 m² große Wohnzimmer dar, das nicht nur durch seine Helligkeit, sondern auch durch ein besonders angenehmes Raumgefühl besticht. Alle Wohnräume verfügen bereits über Kunststofffenster mit einer Doppelverglasung samt Rollläden.

Als besonderen Mehrwert bietet die Wohnung einen über die Teilungserklärung zugewiesenen Spitzbodenanteil von rund 110 m², der für die Mieter direkt aus der Wohnung zugänglich ist. Ein großzügiges Kellerabteil ergänzt dieses attraktive Angebot. Die Hausverwaltung wird derzeit noch von einem Bamberger Unternehmen geführt, aber in Kürze an eine ortsansässige Verwaltung übergeben.

Zusammenfassend bietet sich Ihnen hier die einmalige Gelegenheit, eine renditestarke Kapitalanlage in saniertem Zustand zu erwerben, die sich sowohl für den Eigenbedarf als auch zur Vermietung in perfekter Universitätsnähe im beliebten Ortsteil Saas hervorragend eignet.

Lage

Die gut geschnittene 2-Zimmer Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße des idyllischen Ortsteils Saas, mitten in Bayreuth. Die Lage zeichnet sich durch seine ruhige, familienfreundliche Wohnlage und gleichzeitig hervorragende Anbindung an die Innenstadt aus. Durch die unmittelbare Nähe zur Universität Bayreuth, zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Freizeitangeboten ist Saas besonders bei Studierenden, jungen Berufstätigen und Familien sehr gefragt.

Entfernungen zu den wichtigsten Einrichtungen:

- Supermarkt: ca. 400 m
- Kindergarten: ca. 950 m
- Apotheke: ca. 500 m
- Arztpraxis: ca. 500 m
- Restaurant: ca. 1,2 km
- Bushaltestelle: ca. 50 m

Eine gute ÖPNV-Anbindung, kurze Wege ins Grüne sowie eine gewachsene Nachbarschaftsstruktur machen den Stadtteil zu einem der attraktivsten Wohnorte Bayreuths.

Ausstattung

- 2023 saniert
- Energieeffizient
- Wohnfläche: ca. 67 m²
- Aktuell vermietet für 9.000 Euro (p.a. netto)
- Mietsteigerungspotenzial
- Neue Pellet Heizung 2019
- Fassade gestrichen und gedämmt
- Hochwertiger Vinylboden
- Kunststofffenster doppelverglast 2008
- Absperrbares Kellerabteil
- Perfekte Lage zur Uni
- Ruhiges Wohngebiet in 2. Reihe

Sonstige Angaben

Dieses Exposé dient als vorläufige Information. Rechtsverbindlich ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall eine Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. an die Firma Fabian Stütz Immobilien. Die Höhe der Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Ich möchte Sie zudem auf die allgemeinen Geschäftsbedingungen hinweisen. Sämtliche Angaben basieren auf den vorliegenden Informationen des Auftraggebers und wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Diese Informationen sind jedoch freibleibend und unverbindlich.

Selbstverständlich stehen Ihnen alle relevanten Objektunterlagen und Grundrisspläne zur Verfügung.

Ich lade Sie herzlich ein, das Objekt im Rahmen einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen.

Grundriss





1 - Wohnzimmer



2 - Küche



3 - Schlafzimmer



4 - Arbeitsbereich



5 - Diele



6 - Badezimmer



7 - Außenansicht



8 - Außenansicht



9 - Außenansicht