

# Passiv Investieren! 2013 Saniertes 1-Zimmer Apartment in Laineck



313-1  
Danziger Straße 3  
95448 Bayreuth  
Deutschland

## Daten im Überblick

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Einheit                 | 313-1                |
| Kategorie               | Kauf – Wohnung       |
| Preis                   | 139.000 €            |
| Käuferprovision         | 3,57                 |
| Wohnungstyp             | Etagenwohnung        |
| Zimmer                  | 1                    |
| Wohnfläche ca.          | 36,10 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Schlafzimmer     | 1                    |
| Anzahl Badezimmer       | 1                    |
| Kaltmiete               | 400 €                |
| Hausgeld/Monat          | 173 €                |
| Instandhaltungsrücklage | 11 €                 |
| Vermietet               | Ja                   |
| Objektzustand           | neuwertig            |
| Letzte Modernisierung   | 2013                 |
| Bodenbelag              | Laminat, Fliesen     |
| Personenaufzug          | Ja                   |
| Barrierefrei            | Ja                   |

|                                   |                            |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Einbauküche                       | Ja                         |
| Bad                               | Dusche                     |
| Baujahr ca.                       | 1970                       |
| Baujahr Anlagentechnik            | 2013                       |
| Heizungsart                       | Blockheizkraftwerk         |
| Wesentlicher Energieträger        | KWK fossil                 |
| Energieausweistyp                 | Bedarfsausweis             |
| Energieeffizienzklasse            | A                          |
| Endenergiebedarf                  | 41 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Energieausweis: Ausstellungsdatum | 15.11.2023                 |
| Energieausweis: gültig bis        | 15.11.2033                 |

## Beschreibung

Das Laineck Apart bietet ein modernes und komfortables Wohnkonzept für alle, die Wert auf eine praktische Ausstattung, kurze Wege und eine unkomplizierte Wohnsituation legen. Das vollmöblierte 1-Zimmer-Apartment eignet sich aufgrund seiner Größe, Ausstattung und bestehenden Vermietung besonders als attraktive Kapitalanlage.

Die ca. 36 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich in einem im Jahr 2013 umfassend sanierten und energetisch äußerst effizienten Mehrfamilienhaus der Energieeffizienzklasse A. Durch die umfangreiche energetische Sanierung ist das Gebäude auch für die kommenden Jahre sehr gut aufgestellt. Nach aktuellem Stand sind daher keine größeren kostenintensiven Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum zu erwarten.

Der großzügig geschnittene Wohn- und Schlafbereich ist vollständig möbliert und verfügt über ein Bett, einen Schreibtisch mit Stuhl sowie ausreichend Stauraum in den vorhandenen Schränken. Die neuwertige Küchenzeile ist mit allen wichtigen Elektrogeräten ausgestattet und ermöglicht eine komfortable Selbstversorgung. Das modern und funktional gestaltete Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein WC und einen praktischen Einbauspiegelschrank.

Das Apartment ist derzeit zu einer monatlichen Kaltmiete von 400 € vermietet und bietet somit eine laufende Mieteinnahme. Die vollständige Möblierung, die funktionale Raumaufteilung und die kompakte Wohnfläche schaffen dabei gute Voraussetzungen für eine nachhaltige und unkomplizierte Vermietbarkeit.

Zusätzlichen Wohnkomfort bieten die Gemeinschaftseinrichtungen des Hauses. Den Bewohnern steht ein Fitnessraum zur Verfügung, der bequem innerhalb des Gebäudes genutzt werden kann. Darüber hinaus gibt es einen separaten Waschraum mit Münzwaschmaschinen, sodass auch die alltägliche Versorgung direkt im Haus gewährleistet ist.

Insgesamt verbindet das Apartment eine moderne Ausstattung mit einer praktischen Raumaufteilung und zusätzlichen Gemeinschaftseinrichtungen. In Kombination mit der bestehenden Vermietung, der vollständigen Möblierung und dem energetisch modernen Zustand des Gebäudes bietet die Immobilie eine interessante Möglichkeit für Kapitalanleger, die in den Bayreuther Immobilienmarkt investieren möchten.

## **Ausstattung**

- 1-Zimmer Apartment
- ca. 36,1 m<sup>2</sup>
- 2013 saniert
- Energieeffizienzklasse A
- vollmöbliert
- Küchenzeile
- Vermietet
- Kein Renovierungsstau
- Badezimmer mit Dusche und WC

- Fitnessraum
- Waschraum mit Münzwaschmaschinen
- ruhige Lage

## **Lage**

Das Laineck Apart liegt im gleichnamigen Bayreuther Stadtteil Laineck, der sich durch seine gute Verkehrsanbindung und eine gewachsene Infrastruktur auszeichnet. Die Bayreuther Innenstadt ist ebenso wie das Umland schnell erreichbar. Über die nahegelegene A9 bestehen zudem sehr gute überregionale Verbindungen in Richtung Nürnberg, München, Hof und Berlin. Auch das öffentliche Verkehrsnetz ist durch nahegelegene Bushaltestellen und die Anbindung an das Bayreuther Stadtbusnetz gut erschlossen.

Für den täglichen Bedarf stehen in der näheren Umgebung verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, eine Bäckerei, eine Apotheke und weitere Einrichtungen zur Verfügung. Gleichzeitig bietet die Lage eine gute Nähe zu zahlreichen Arbeitsplätzen und Unternehmensstandorten im Bayreuther Osten, darunter auch der TenneT-Standort. Dies macht den Standort insbesondere für Berufstätige und Pendler interessant. Die Kombination aus guter Erreichbarkeit, vorhandener Infrastruktur und einem angenehmen Wohnumfeld schafft damit attraktive Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

## **Sonstiges**

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.





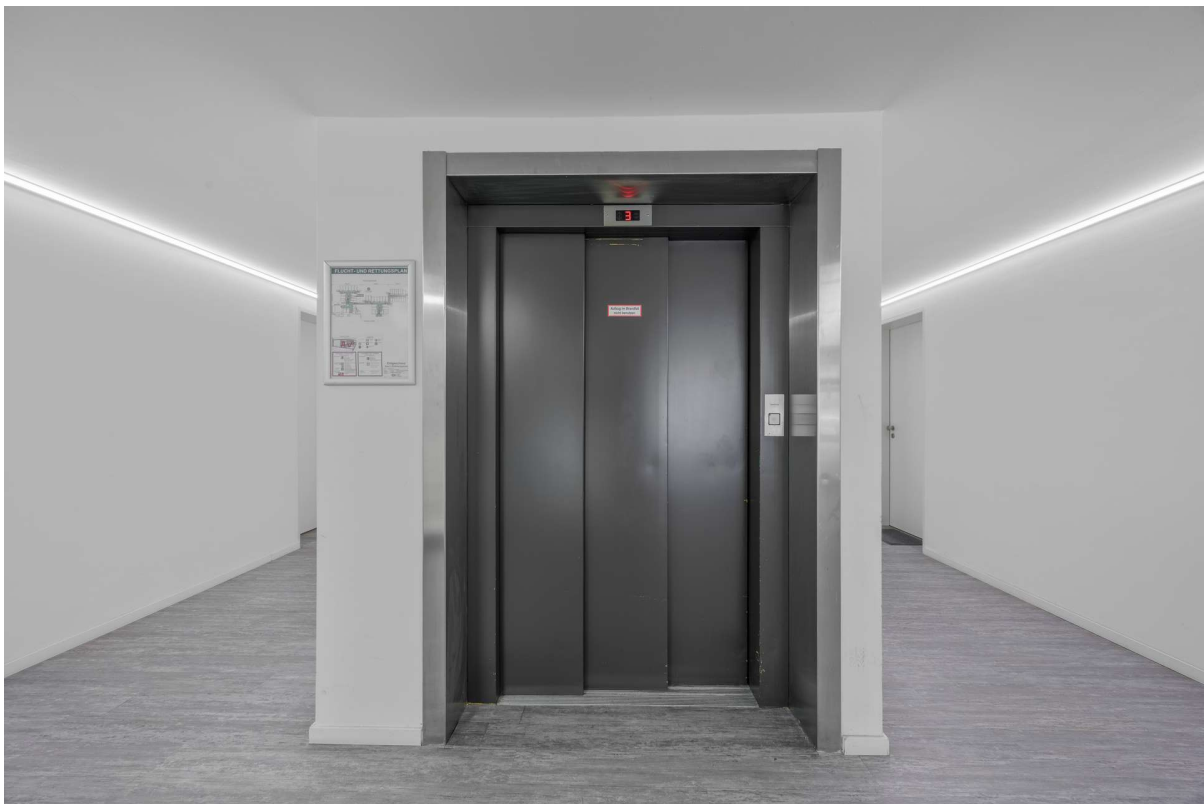
1 - Außenansicht



2 - Außenansicht



3 - Flur



4 - Aufzug





5 - Apartment



6 - Apartment



7 - Badezimmer

**Ihr Ansprechpartner**

Constantin Niehaus

Fabian Stütz Immobilien

Kämmereigasse 9A

95444 Bayreuth

Telefon: 017643660558

Homepage: <https://www.stuetz-immobilien.com/>

E-Mail: [c.niehaus@fabian-stuetz-immobilien.de](mailto:c.niehaus@fabian-stuetz-immobilien.de)