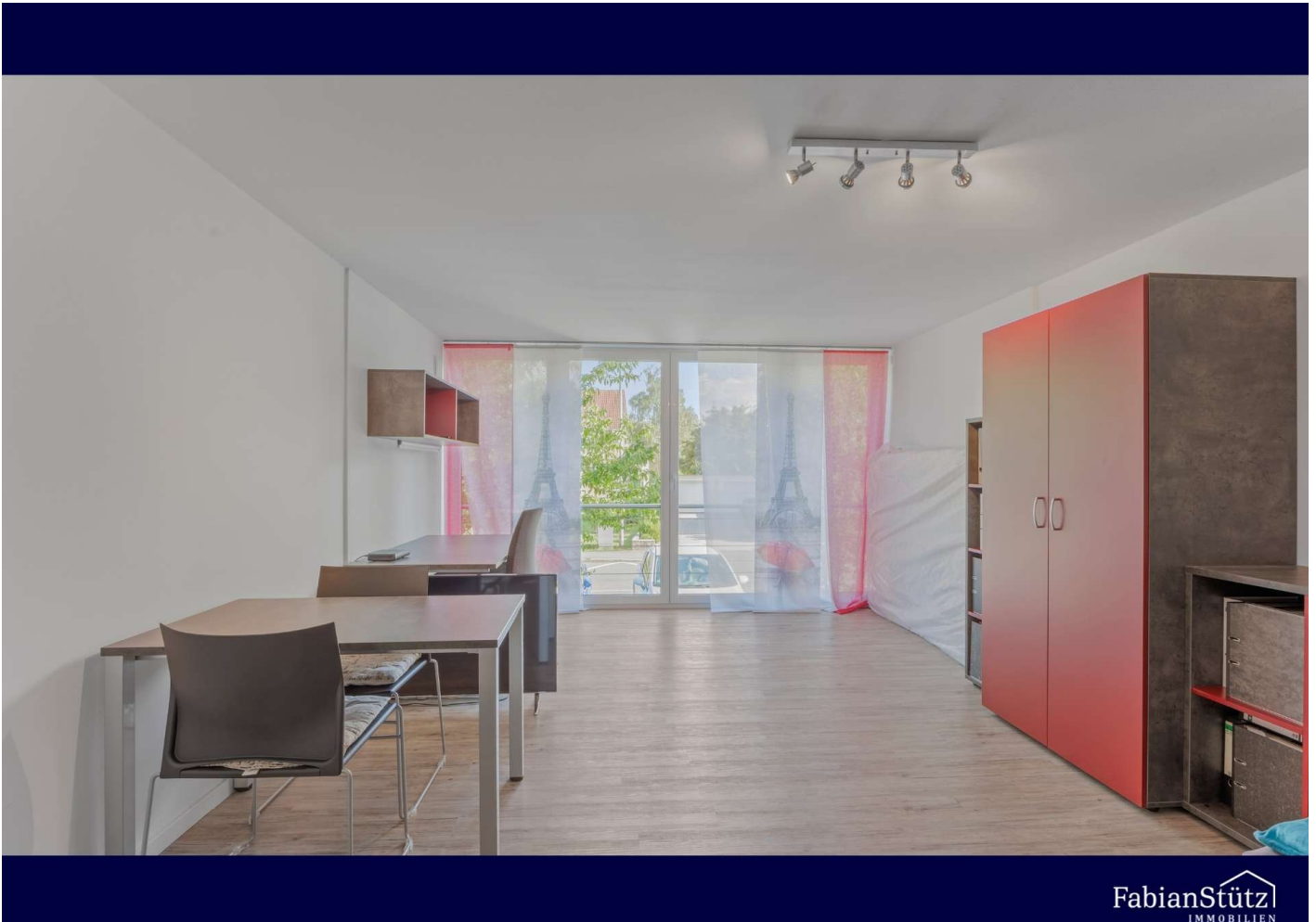


2013 Saniert! Vollmöbliertes 1-Zimmer-Apartment in begehrter Lage von Laineck“



313

Danziger Straße 3
95448 Bayreuth
Deutschland

Daten im Überblick

Einheit	313
Kategorie	Kauf – Wohnung
Preis	135.000 €
Käuferprovision	3,57
Zimmer	1
Wohnfläche ca.	33,40 m ²
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Hausgeld/Monat	169 €
Instandhaltungsrücklage	11 €
Mtl. Mieteinnahmen	365 €
Vermietet	Ja
Objektzustand	neuwertig
Letzte Modernisierung	2013
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
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 ² *a)
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 insbesondere als attraktive Kapitalanlage.

Die ca. 33 m² große Wohnung befindet sich im Hochparterre eines im Jahr 2013 umfassend sanierten und energetisch äußerst effizienten Mehrfamilienhauses (Energieeffizienzklasse A). Dadurch ist das Haus auch für die kommenden Jahre sehr gut aufgestellt, sodass nach aktuellem Stand nicht mit größeren kostenintensiven Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum zu rechnen ist.

Der Wohn- und Schlafbereich ist vollständig möbliert und verfügt über ein Bett, einen Schreibtisch mit Stuhl, einen gemütlichen Sitzsack 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 ausgestattete Badezimmer verfügt über

eine Dusche, ein WC und einen praktischen Einbauspiegelschrank.

Das Apartment ist derzeit zu einer monatlichen Kaltmiete von 365 € vermietet und bietet damit eine bereits bestehende Mieteinnahme. Die vorhandene Möblierung und die durchdachte Raumaufteilung schaffen zudem gute Voraussetzungen für eine unkomplizierte und langfristige Vermietbarkeit.

Ein besonderer Vorteil des Laineck Apart sind die zusätzlichen Gemeinschaftseinrichtungen innerhalb des Gebäudes. Den Bewohnern steht ein eigener Fitnessraum zur Verfügung. Ergänzend gibt es einen separaten Waschraum mit Münzwaschmaschinen, sodass auch die alltäglichen Bedürfnisse bequem direkt im Haus abgedeckt werden können.

Insgesamt verbindet das Apartment eine kompakte und funktionale Wohnfläche mit einer modernen Ausstattung und praktischen Gemeinschaftseinrichtungen. Durch die bestehende Vermietung, die vollständige Möblierung und die gute Nutzbarkeit eignet sich die Immobilie besonders für Kapitalanleger, die eine unkomplizierte Investitionsmöglichkeit in den Bayreuther Immobilienmarkt suchen.

Ausstattung

- 1-Zimmer Apartment
- Hochparterre
- ca. 33,4 m²
- 2013 saniert
- Energieeffizienzklasse A
- vollmöbliert
- Küchenzeile
- Vermietet
- Kein Renovierungsstau
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Fitnessraum
- Waschraum mit Münzwaschmaschinen
- ruhige Lage

Lage

Das Laineck Apart befindet sich im Bayreuther Stadtteil Laineck, einem etablierten Wohnstandort mit guter Verkehrsanbindung und vielseitiger Infrastruktur. Die Bayreuther Innenstadt sowie die umliegenden Regionen sind schnell erreichbar, die A9 bietet zudem eine direkte Anbindung in Richtung Nürnberg, München, Hof und Berlin. Bushaltestellen und das Bayreuther Stadtbusnetz befinden sich in der Umgebung.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Apotheke und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls schnell erreichbar. Durch die Nähe zu zahlreichen Arbeitsplätzen und Unternehmensstandorten, unter anderem dem TenneT-Standort sowie weiteren Gewerbestandorten im Bayreuther Osten, ist die Lage insbesondere für Berufstätige und Pendler attraktiv. Damit bietet Laineck eine gute Kombination aus angenehmem Wohnumfeld, kurzen Wegen und einer verkehrsgünstigen Lage – ideale 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 - Apartment



2 - Apartment



3 - Apartment



4 - Schlafbereich



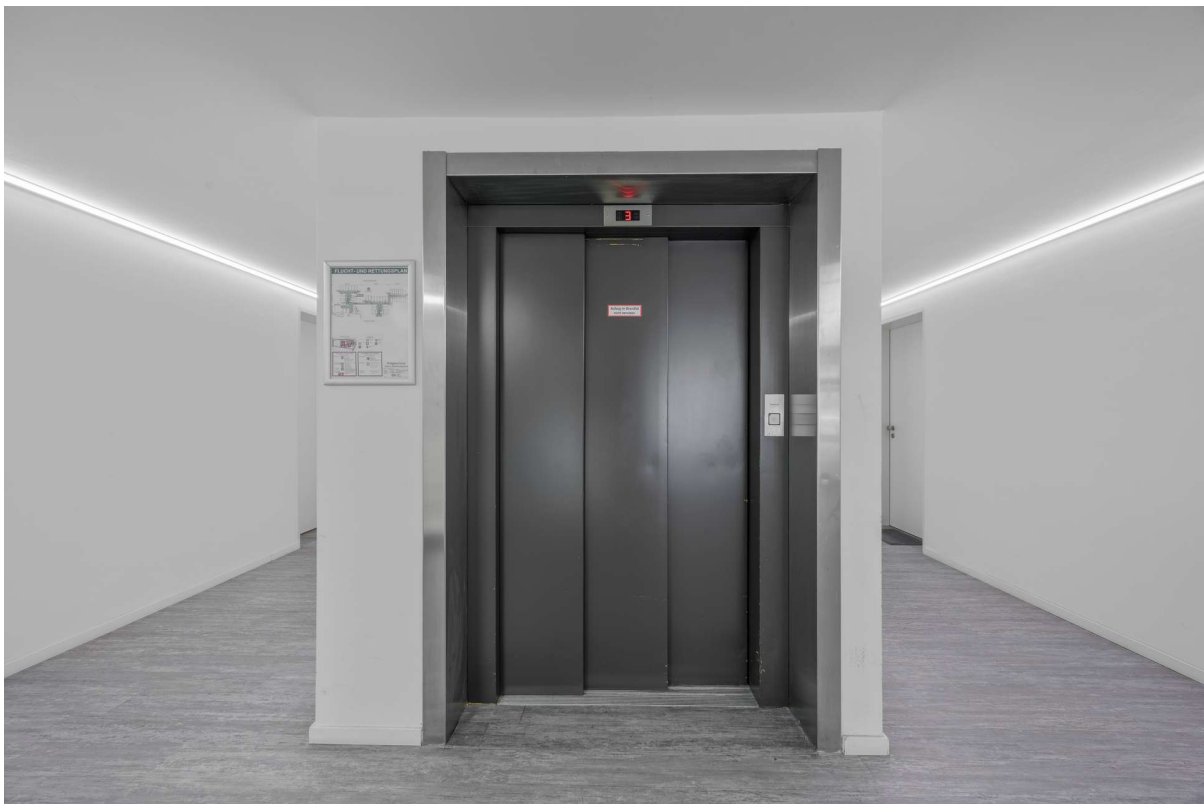
5 - Küchenzeile



6 - Badezimmer



7 - Flur



8 - Aufzug



9 - Außenansicht



10 - Außenansicht



Logo

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