

Investieren mit Potenzial! Freie 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Bayreuth



312
Neckarstraße 3
95445 Bayreuth
Deutschland

Daten im Überblick

Einheit	312
Kategorie	Kauf – Wohnung
Preis	163.000 €
Käuferprovision	3,57
Wohnungstyp	Hochparterre
Zimmer	3
Wohnfläche ca.	77 m ²
Etage	EG
Etagenzahl	9
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Parkplätze	1
Stellplatz-Preis	7.000 €
Stellplatztyp	Außenstellplatz
Hausgeld/Monat	196 €
Nicht umlegbare Kosten	26,41 €
Instandhaltungsrücklage	57,94 €
Objektzustand	renovierungsbedürftig
Verfügbar ab	sofort

Balkon/Terrasse Fläche ca.	3 m ²
Bodenbelag	Teppichboden, Fliesen, Laminat
Personenaufzug	Ja
Keller	Ja
Gäste-WC	Ja
Balkon / Terrasse	Ja
Loggia	Ja
Abstellraum	Ja
Bad	Wanne
Baujahr ca.	1973
Baujahr Anlagentechnik	1994
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Wärmelieferung
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse	C
Energieverbrauchskennwert	83,40 kWh/(m ² *a)
Energieausweis: gültig bis	31.08.2027

Beschreibung

Hier haben Sie die seltene Gelegenheit, eine Immobilie mit enormem Potenzial zu erwerben, die Ihnen viel Raum für Ihre eigenen Ideen und Vorstellungen bietet.

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in beliebter Lage von Meyernberg bietet eine hervorragende Grundlage für alle, die eine Immobilie mit Entwicklungspotenzial suchen. Ob als neues Zuhause oder als interessante Kapitalanlage. Mit einer gezielten Renovierung lässt sich hier nachhaltig Wohn- und Mehrwert schaffen.

Die ca. 77 m² große Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie eine angenehme Raumaufteilung. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den zentralen Flur. Geradeaus befindet sich ein vielseitig nutzbares Zimmer, das sich beispielsweise hervorragend als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer eignet und einen schönen Blick ins Grüne bietet. Direkt daneben liegt die Küche und gegenüber das Badezimmer mit Duschwanne. Im weiteren Verlauf des Flurs erreichen Sie das großzügige Schlafzimmer mit ca. 15 m². Das besondere Highlight der Wohnung ist das großzügig geschnittene Wohnzimmer mit ca. 24 m², das viel Platz für individuelle Einrichtungsideen bietet und direkten Zugang zum angrenzenden, überdachten Balkon hat. Der überdachte Balkon lädt dazu ein, mit wenig Aufwand einen schönen und gemütlichen Rückzugsort im Freien zu schaffen.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen. Ein eigener Außenstellplatz für zzgl. 7.000 EUR gehört mit zum Angebot und stellt sowohl bei der Eigennutzung als auch bei einer späteren Vermietung einen attraktiven Mehrwert dar.

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig und bietet dadurch die Möglichkeit, die Räume ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Mit modernen Bodenbelägen, zeitgemäßen Wand- und Farbkonzepten sowie einer individuellen Modernisierung lässt sich hier ein attraktives und modernes Zuhause schaffen. Auch für Kapitalanleger bietet die Immobilie interessante Perspektiven. Der aktuelle Zustand eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und bietet die Chance, durch eine zeitgemäße Renovierung eine attraktive und nachhaltig vermietbare Wohnung zu schaffen. Die gefragte Lage, der praktische Grundriss, das großzügige Wohnzimmer, der Balkon und der eigene Stellplatz bilden hierfür eine solide Grundlage.

Das monatliche Hausgeld beträgt 196 EUR und besonders hervorzuheben ist die solide finanzielle Ausstattung der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Rücklage der aus drei Mehrfamilienhäusern bestehenden WEG beträgt zum Stand 2025 insgesamt 1.285.390,71 EUR. Die WEG hat sich bereits auf die Erneuerung der Heizungsanlagen der drei Mehrfamilienhäuser verständigt. Die hierfür anfallenden Kosten können problemlos aus der vorhandenen Rücklage finanziert werden, sodass keine zusätzliche Sonderumlage vorgesehen ist.

Die Wohnanlage wird durch eine zuverlässige und gut organisierte Hausverwaltung betreut und bietet damit gute Voraussetzungen für eine langfristig unkomplizierte Bewirtschaftung.

Ausstattung

- Leerstehend
- 3 - Zimmer
- Renovierungsbedürftig
- Hochparterre
- durchdachter Grundriss
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Geringer Miteigentumsanteil
- Hoher WEG Rücklagenstand
- Balkon
- Außenstellplatz (zzgl. 7.000 EUR)
- Entwicklungspotenzial

Lage

Die Wohnung befindet sich im Bayreuther Stadtteil Meyernberg, einem etablierten und beliebten Wohngebiet im westlichen Stadtbereich. Die Lage verbindet ein angenehmes, überwiegend wohngeprägtes Umfeld mit einer guten Erreichbarkeit der Bayreuther Innenstadt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie verschiedene gastronomische Angebote sind in der näheren Umgebung vorhanden und bequem erreichbar. Auch Schulen und Kindertagesstätten befinden sich im gut erreichbaren Umfeld.

Durch die gute Anbindung an das Bayreuther Verkehrsnetz sind sowohl die Innenstadt als auch weitere Stadtteile und die umliegenden Regionen schnell erreichbar.

Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten in und um Bayreuth. Spazier- und Radwege sowie die naturnahen Bereiche am westlichen Stadtrand sind schnell erreichbar und laden zu Aktivitäten im Freien ein.

Die Lage der Wohnung bietet damit eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und kurzen Wegen.

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 - Kinderzimmer



3 - Küche



4 - Wohnzimmer



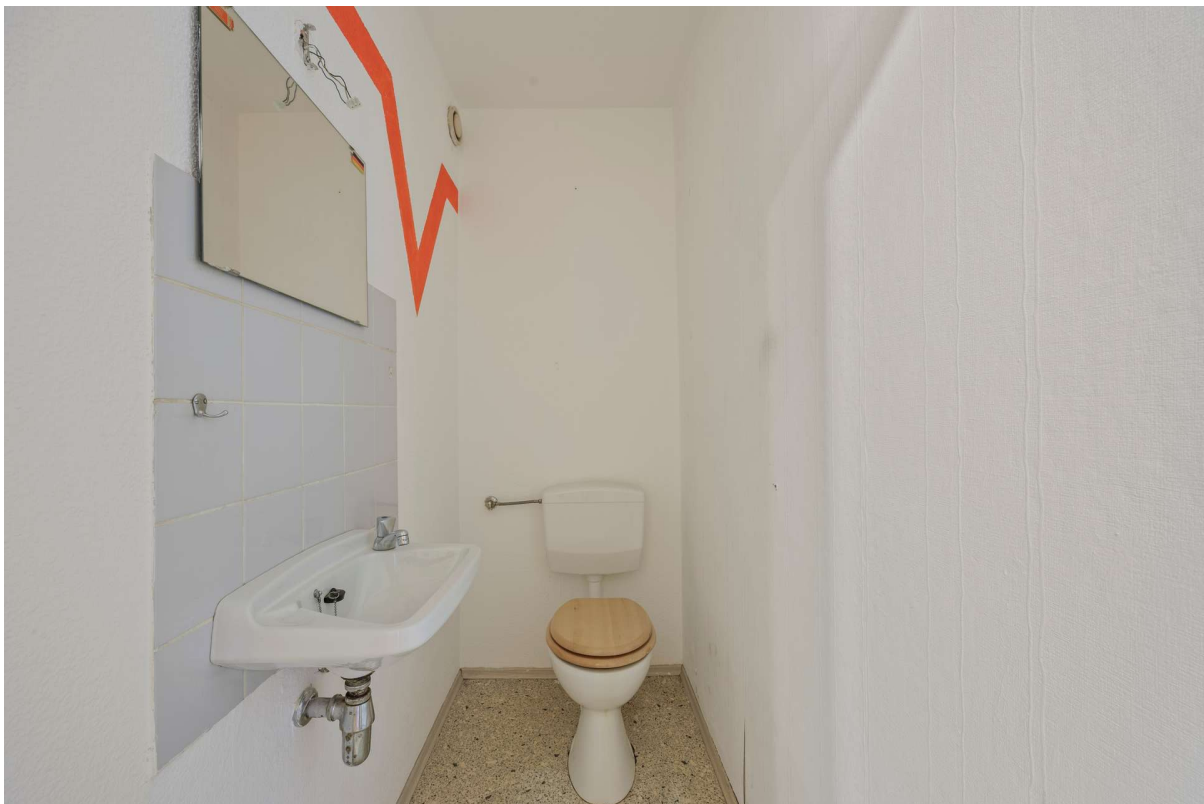
5 - Balkon



6 - Schlafzimmer



7 - Badezimmer



8 - Toilette



9 - Flur

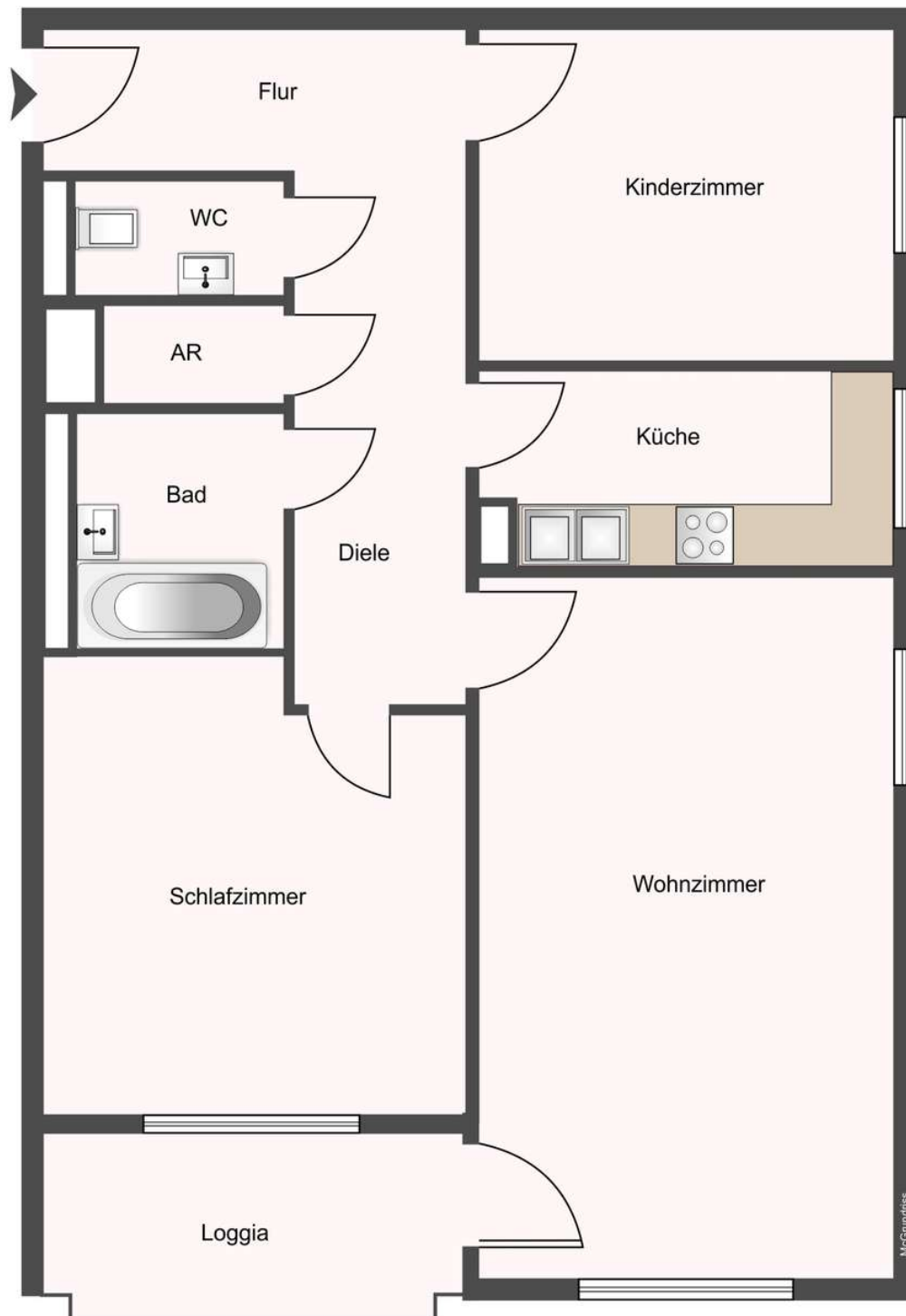


10 - Treppenhaus



11 - Außenstellplatz

Grundriss EG



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