

KS

**Attraktive 5,5-Zimmer-Wohnung Nähe Innenstadt**

**2 Tiefgaragenstellplätze**

**2 Südbalkone - 2 Kellerabteile - teilbar in 2  
separate Wohneinheiten**

**EXPOSE**



# IMMOBILIEN PROJEKT

Planung. Entwicklung. Verkauf.

## Auf einen Blick.

Wohnfläche ca.	125m <sup>2</sup>
Zimmer	5,5
Schlafzimmer	4
Kaufpreis	358.000 EUR
TG-Stellplätze zzgl. je	8.500 EUR
Hausgeld	111€
Location	95448 Bayreuth
Provision für Käufer	3,57%

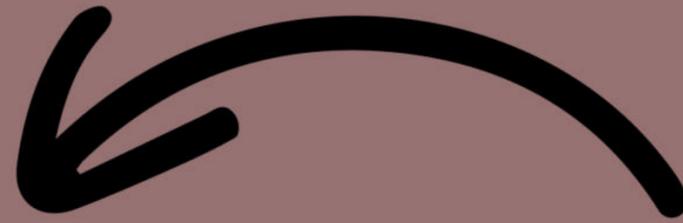
Der Käufer zahlt bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages **3,57% Vermittlungsprovision** auf den beurkundeten Verkaufspreis.

IMMOBILIEN  
PROJEKT



Wohnung teilbar in zwei separate  
Einheiten



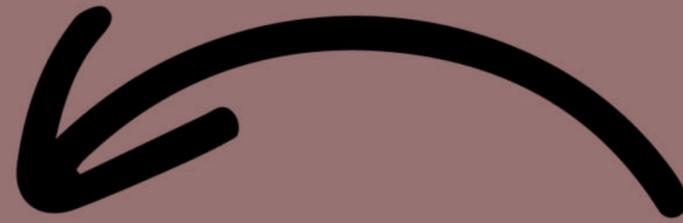


Dies ist die Visualisierung eines Einrichtungsvorschlages, welchen wir sehr gerne für Sie umsetzen. Jede andere Stilrichtung können wir selbstverständlich ebenfalls realisieren.



So ist der Raum aktuell möbliert



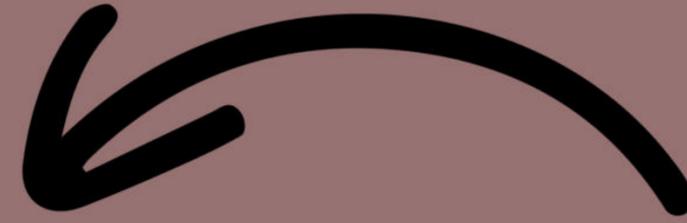


Dies ist die Visualisierung eines Einrichtungsvorschlages, welchen wir sehr gerne für Sie umsetzen. Jede andere Stilrichtung können wir selbstverständlich ebenfalls realisieren.



So ist der Raum aktuell möbliert



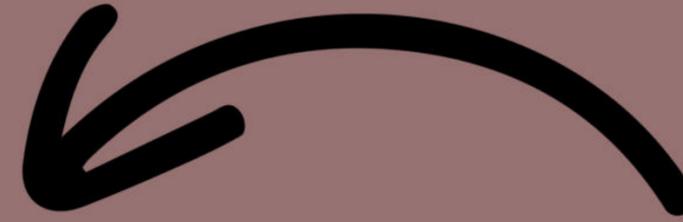


Dies ist die Visualisierung eines Einrichtungsvorschlages, welchen wir gerne für Sie umsetzen. Jede andere Stilrichtung können wir selbstverständlich ebenfalls realisieren.



So ist der Raum aktuell möbliert





Dies ist die Visualisierung eines Einrichtungsvorschlages, welchen wir gerne für Sie umsetzen. Jede andere Stilrichtung können wir selbstverständlich ebenfalls realisieren.



So ist der Raum aktuell möbliert





Frisch saniertes Dach

2 zusätzliche Außenstellplätze



Frisch saniertes Dach

Bushaltestelle direkt vor der Haustüre







**Zwei Tiefgaragenstellplätze je zzgl. 8.500€ verfügbar**



Zwei Außenstellplätze der  
Einheit zugeordnet



**Aufzug vorhanden - 2 Kellerabteile verfügbar**

# Fakten im Überblick.

Objekttyp **Etagenwohnung**  
(ehemals 2 Einheiten)



Wohnfläche ca.	125 m <sup>2</sup>
Vermietet	Nein
Etage	1
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Kellerabteil	2
TG-Stellplatz (8.500€ zzgl.)	2
Außenstellplatz	2
Objektzustand	gepflegt

Endenergieverbrauch	110,5 kWh/(m*a) (D)
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr Anlagentechnik	2014
Baujahr lt. Energieausweis	1982
Hausgeld	111€
Qualität der Ausstattung	normal



Möbliervorschlag  
Schlafzimmer

# Highlights

- ✓ 125m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ✓ Teilbar in 2 Wohneinheiten
- ✓ 2 Tiefgaragenstellplätze zzgl. 8.5T€
- ✓ 2 überdachte Südbalkone
- ✓ 2 Außenstellplätze
- ✓ 2 Kellerabteile nebeneinander
- ✓ Großzügiger Eingangsbereich
- ✓ 10 Minuten Fußweg in die Innenstadt
- ✓ Dach & Fassade im Jahr 2023 saniert
- ✓ Aufzug
- ✓ 2 Minuten Fußweg zum Supermarkt
- ✓ Bezugsfrei nach Absprache
- ✓ Gepflegtes Mehrfamilienhaus



# Zentrales Wohnen nahe der City

## Einziehen und Wohlfühlen.



Möbliervorschlag

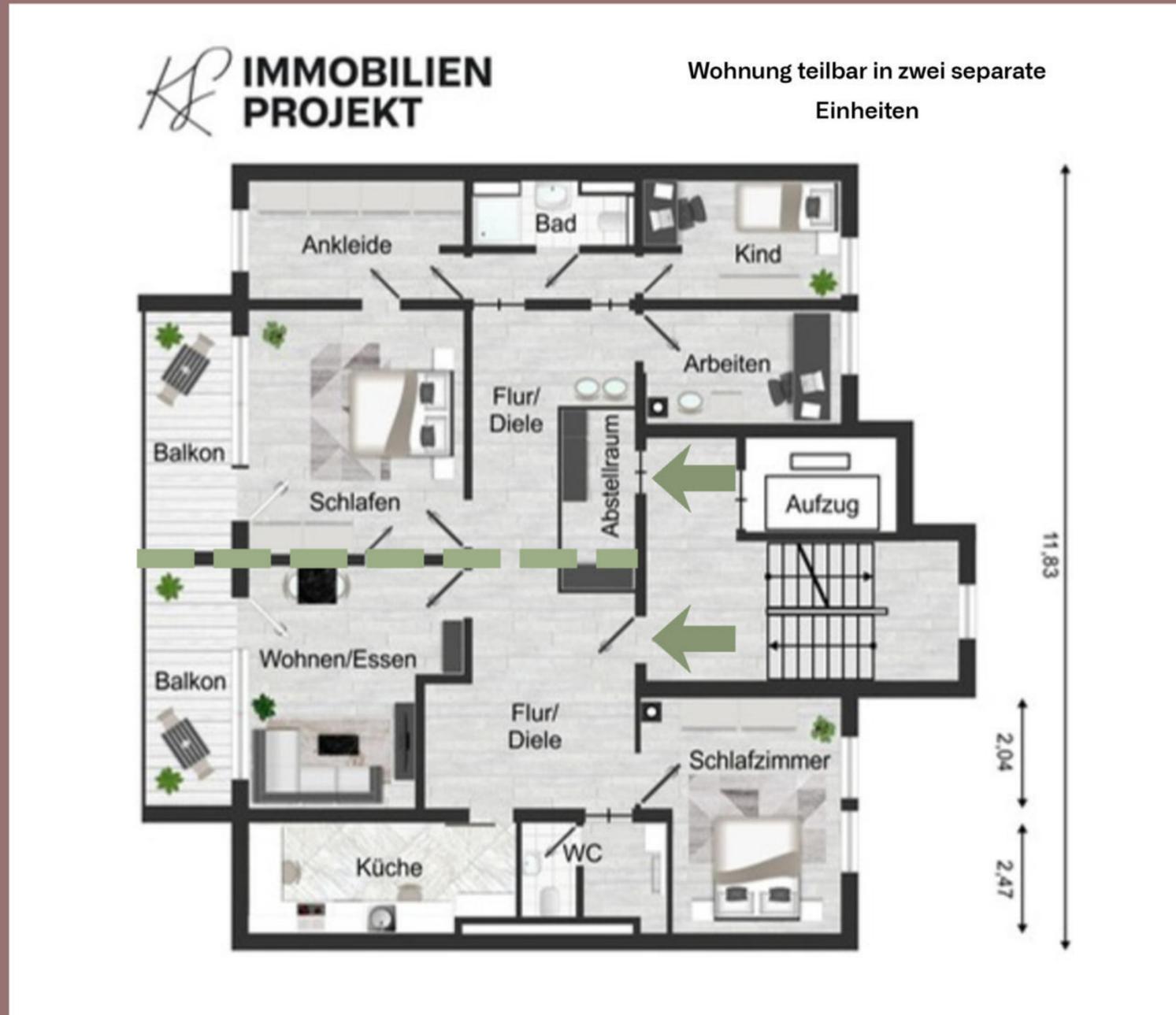
Herzlich Willkommen in Ihrer **5,5-Zimmer-Wohnung** in der Friedrich-Ebert-Str. in Bayreuth.

Von einem Ihrer zwei **Tiefgaragenstellplätze** geht es bequem mit dem Aufzug hinauf in den 1. Stock des im Jahr 1982 erbauten Gebäudes. Diese Etage steht Ihnen vollkommen privat zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.

Die Eingangstüre hinter sich gelassen, empfängt Sie ein **großzügiges Entree** mit vielfältigen Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Zu Ihrer Linken befindet sich das erste von insgesamt drei größeren Räumen. Da dieser Raum im rückwärtigen Teil der Wohnung liegt kann er ideal als Schlafzimmer oder Gästezimmer genutzt werden. An diesen Bereich schließt sich ein praktisches **Gäste-WC** an.

Weiter geht es in der nach Süden hin ausgerichteten Küche, die mit einem Durchbruch in das Nachbarzimmer spielend leicht zu einem **großzügigen Wohn,- Essbereich** erweitert werden könnte. Von hier aus gelangen Sie auf die großzügige Balkone mit Südausrichtung, welche Ihnen dank der Überdachung zur ganzjährigen Nutzung zur Verfügung stehen. Der nächste Raum, ebenfalls mit Südbalkon, kann als weiteres Schlafzimmer mit angegliederter Ankleide oder als Wohnraum genutzt werden.

# Eine Wohneinheit oder zwei Wohneinheiten – Sie entscheiden



Im Anschluss an diesen Bereich finden Sie das innenliegende Duschbad mit Toilette. Des Weiteren stehen Ihnen im rückwärtig gelegenen Bereich dieser großen Wohneinheit zwei weitere kleinere Räumlichkeiten zur Verfügung, welche als Home-Office, Gäste-, oder Kinderzimmer genutzt werden könnten.

Komplettiert wird die geräumige Wohnung von einem in den Dielenbereich integrierten Abstellraum, welcher gekonnt Ihrer Garderobe, Schuhe und Reinigungsutensilien verschwinden lässt.

Zusammenfassend stehen Ihnen drei größere Räume, sowie vier kleinere Räume, ein Duschbad, ein Gäste-WC sowie eine Küche zur Verfügung.

Durch gekonnte Grundrissgestaltung ließen sich mit geringem Aufwand zwei der kleinen Räume in einen weiteren großen verwandeln.

Eine weitere Option ist es, die große Einheit wieder in zwei Einheiten zu trennen. Hierbei kann eine Einheit selbst genutzt und die zweite zur Unterstützung der Finanzierung vermietet werden. Auch die Vermietung beider Einheiten als reine Kapitalanlage ist aufgrund der hohen Nachfrage nach ansprechendem, innenstadtnahem Wohnraum mit Aufzug und Balkon sehr attraktiv.





# Bayreuth: Welterbe-Stadt, Universitätsstadt – Wohlfühlort



Diese Wohnung befindet sich in der beliebten Friedrich-Ebert-Straße, einer zentrumsnahen Wohnlage in der Nähe des Roten Mains in Bayreuth.

Von hier aus erreichen Sie die prächtige Opernstraße binnen weniger Gehminuten, ebenso die Bayreuther Fußgängerzone mit ihren zahlreichen Cafés, Restaurants, Boutiquen und Geschäften des täglichen Bedarfs.

Die Universität Bayreuth liegt nur etwa 15 Fahradminuten entfernt, und die nächsten Autobahnauffahrt lässt sich binnen 7 Minuten erreichen. Eine Bushaltestelle liegt direkt vor der Haustüre, der Bahnhof ist binnen 8 Gehminuten bequem zu Fuß erreichbar.

Ob ein entspannter Spaziergang am nahegelegenen Main, ein Besuch im Markgräflichen Opernhaus oder ein gemütlicher Abend im Restaurant – hier wohnst Du zentral und genießt zugleich die Ruhe einer gepflegten Umgebung.

Bayreuth, die weltberühmte Festspielstadt am Rande der Fränkischen Schweiz, besticht durch ihre kulturelle Vielfalt und Lebensqualität. Neben den renommierten Richard-Wagner-Festspielen laden das Markgräfliche Opernhaus, die Villa Wahnfried, das Jean-Paul-Museum und viele weitere Sehenswürdigkeiten zu kulturellen Entdeckungen ein – vieles davon liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

# Bayreuth: Welterbe-Stadt, Universitätsstadt - Wohlfühlort



Weltbekannte Unternehmen wie die Firma medi, TenneT und Cybex sind als große Arbeitgeber unter anderen Aushängeschilder der Stadt Bayreuth.

Als Universitätsstadt mit aktuell knapp 13.000 Studierenden bietet Bayreuth ein breitgefächertes Angebot und genießt einen exzellenten Ruf, weit über die Grenzen der Region hinaus.

In ihrem Umfeld haben sich zahlreiche namhafte Unternehmen, vor allem aus den Bereichen Neue Materialien, Gesundheit & Wellness sowie Logistik angesiedelt.

Eingebettet in die Fränkische Schweiz und den Naturpark Fichtelgebirge mit seinen vielfältigen Freizeitmöglichkeiten verfügt Bayreuth über eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung mit den Autobahnen A70 und A9. Den Autobahnanschluss A9 erreichst Du binnen 5 Autominuten.

Die Metropolregion Nürnberg erreichen Sie in 50 Fahrminuten, ebenso den Nürnberger "Albrecht Dürer" Flughafen.



# Bayreuth: Welterbe-Stadt, Universitätsstadt - Wohlfühlort

**Studenten-WG problemlos umsetzbar**

Hier gehts zum Imagefilm der Universität Bayreuth



[Watch video on YouTube](#)

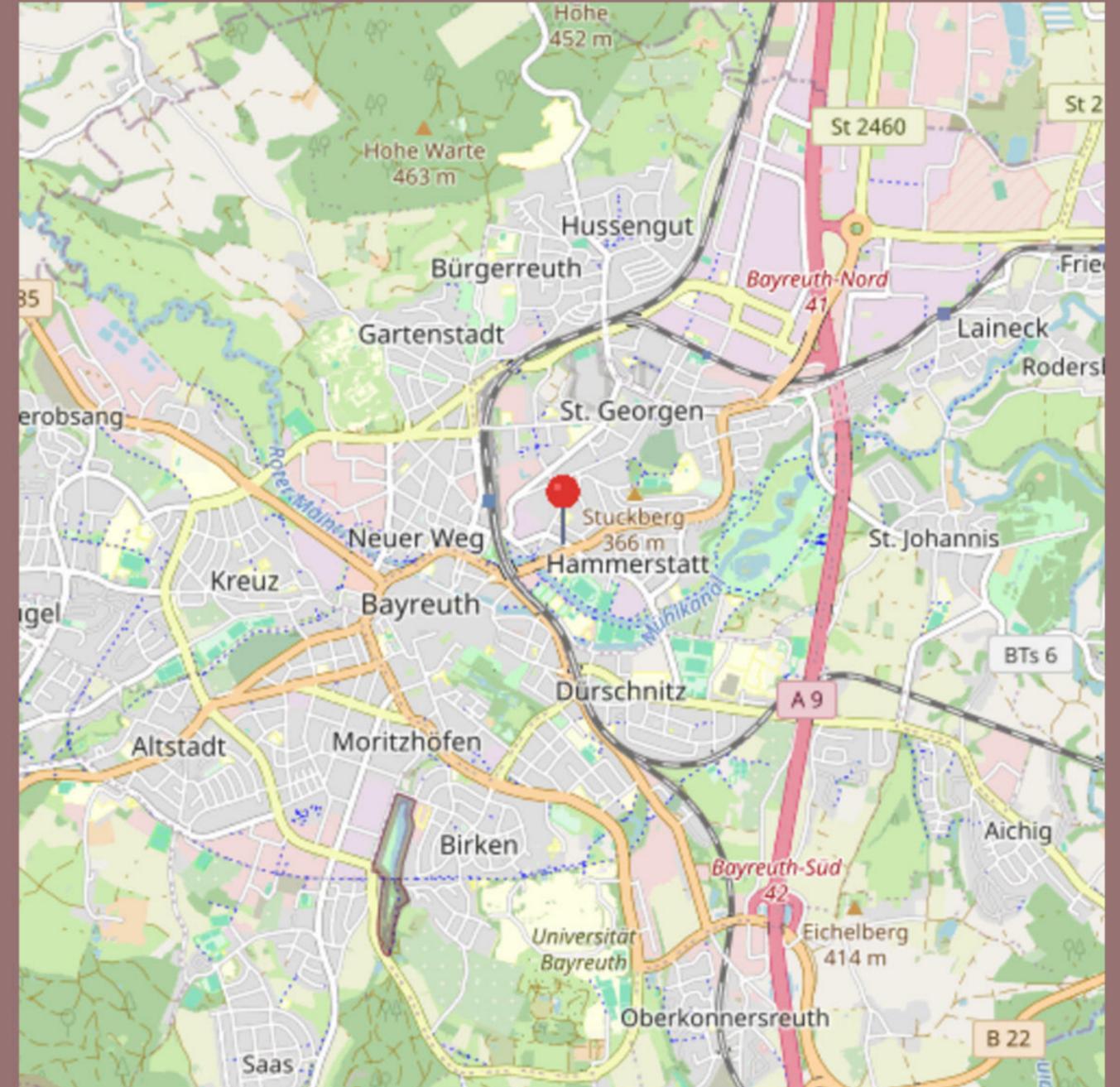
Error 153

Video player configuration error



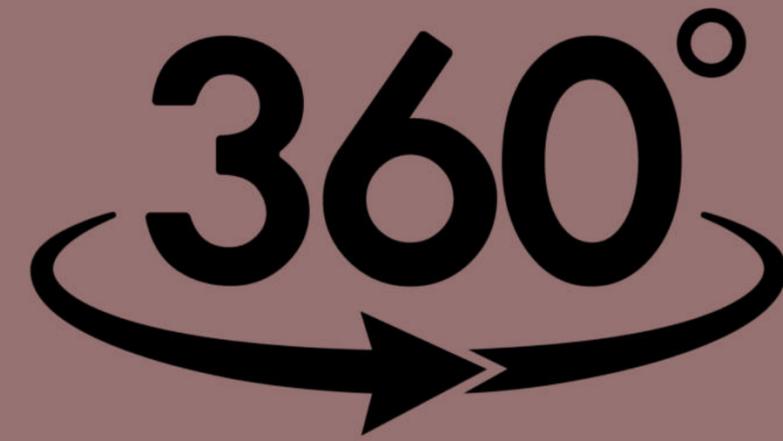
# Wissenwertes rund um den Kauf.

- ✓ 125m<sup>2</sup> innenstadtnahe Wohnfläche - teilbar in 2 Einheiten
- ✓ Zwei Tiefgaragenstellplätze zzgl. je 8.5T€
- ✓ Zwei Außenstellplätze
- ✓ Zwei überdachte Südbalkone - ganzjährig nutzbar
- ✓ Zwei Kellerabteile
- ✓ Energieeffizienzklasse D
- ✓ Dach und Fassade in 2023 saniert
- ✓ Großzügiges Entree mit vielen Nutzungsmöglichkeiten
- ✓ Abriebfester PVC-Boden in der gesamten Einheit
- ✓ Hervorragende Busanbindung und Einkaufsmöglichkeiten
- ✓ Badezimmer mit Dusche
- ✓ Aktuell wird die Einheit als Praxis genutzt
- ✓ Studenten-WG möglich



## 360-Grad-Rundgang

Entdecken Sie die Wohnung mit unserem 360-Grad-Rundgang:



Diese Wohnung eignet sich perfekt als **Kapitalanlage** oder für die Eigennutzung.

Profitieren Sie von der hervorragenden Lage und genießen Sie - Dank hervorragendem Hausmeisterservice - entspanntes Wohnen.

Die Wohnung kann selbst bezogen, komplett vermietet oder geteilt werden. Für eine Studenten-WG bietet sie ideale Voraussetzungen.

Nutzen Sie gerne die **Möglichkeit unseres 360-Grad-Rundganges** nutzen, um sich einen ersten Eindruck zu verschaffen und sie in aller Ruhe virtuell zu besichtigen.

Sie sind schon überzeugt und möchten direkt persönlich besichtigen? Ich freue mich über Ihren Anruf oder E-Mail.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen in allen Fragen rund um diese Immobilie jederzeit zur Verfügung.



**+49 176 42760008**



**[kontakt@ks-immobilien-projekt.de](mailto:kontakt@ks-immobilien-projekt.de)**

