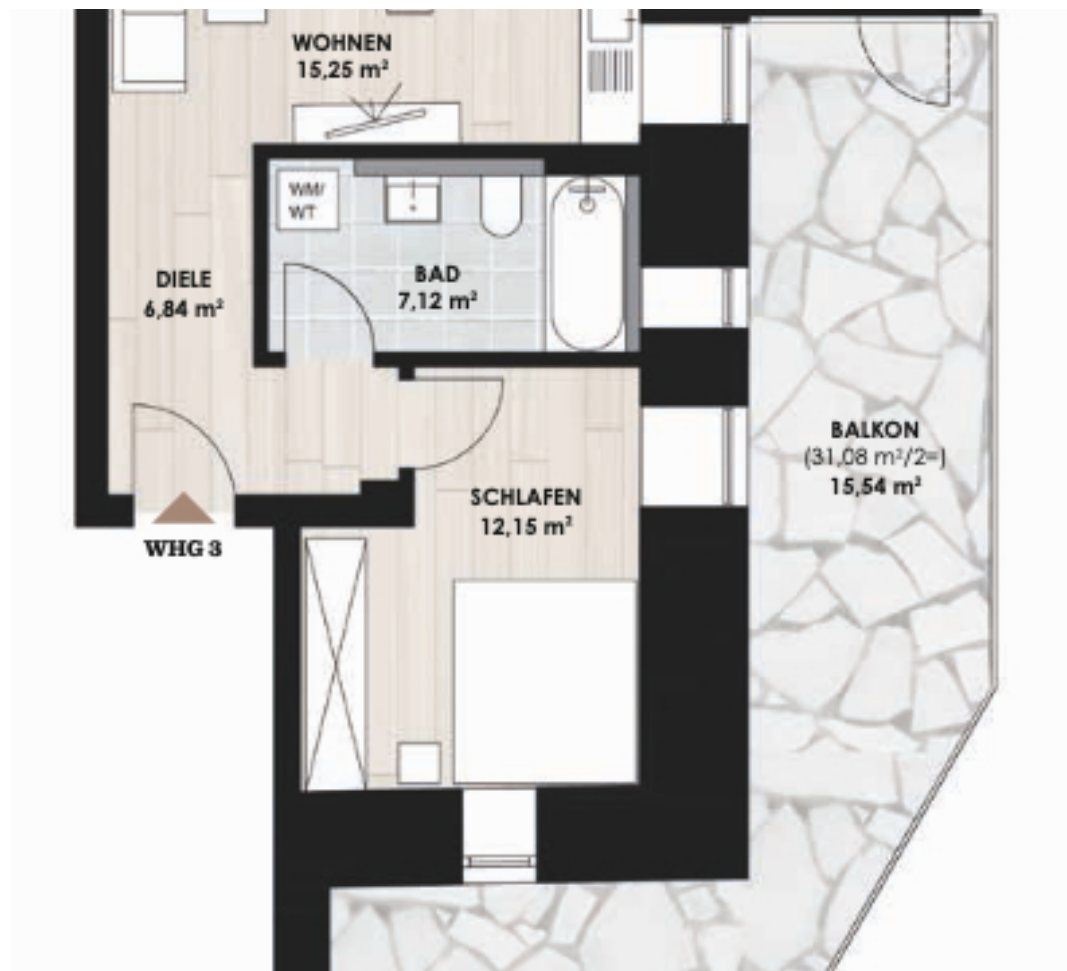


Kapitalanleger aufgepasst! attraktive 2-Zimmer Wohnung in Mistelbach



Objekt: 23-10-BT-TH-08_3 | 95511 Mistelbach

Phase	Aktive Vermarktung	Kaufpreis	199.900 €
externe Objnr	23-10-BT-TH-08_3	Kaufpreis	7.500 €
Betreuer	Thilo Homberger	Garage/Stellplatz	
Wohnfläche	57 m ²	Kaufpreis pro qm	61 €
Anzahl Zimmer	2	Provision	Provision
Anzahl Schlafzimmer	1		3,57 %, inkl. ges. USt.
Anzahl Badezimmer	1		vom notariell
Balkon/Terrasse Fläche	23 m ²		beurkundeten Kaufpreis

Beschreibung

EG W3

Zum Verkauf steht eine hochwertige Erdgeschosswohnung in Mistelbach. Die Immobilie besticht durch ihre gehobene Ausstattungsqualität und ihre vollsanierten Räumlichkeiten. Mit einer Wohnfläche von 57 m² bietet die Wohnung ausreichend Platz für ein komfortables Wohnen.

Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, darunter ein geräumiges Schlafzimmer. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Fenster ausgestattet, was für eine angenehme Belichtung und Belüftung sorgt. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der große Balkon, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt.

Des Weiteren gehört zu dieser Immobilie ein Stellplatz im Freien, sodass Ihnen eine bequeme Parkmöglichkeit zur Verfügung steht. Das Objekt ist zudem unterkellert, wodurch zusätzlicher Stauraum gewährleistet ist.

Die Wohnung wird durch eine Zentralheizung beheizt, die mit einer effizienten Pelletheizung betrieben wird. Dadurch wird nicht nur eine angenehme Wärme erzeugt, sondern auch ein umweltfreundlicher Betrieb gewährleistet.

Diese Immobilie ist ideal für Paare oder Singles, die eine hochwertige Wohnung mit ansprechender Ausstattung und einer attraktiven Lage suchen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen.

Lage

Die angebotene Immobilie ist eine geräumige Erdgeschosswohnung, die sich in Mistelbach/Bayreuth, Bayern, befindet.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige und angenehme Wohnlage aus. In der nahegelegenen Stadt Bayreuth finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die den täglichen Bedarf abdecken. Zudem sind Schulen, Kindergärten und Krankenhäuser vorhanden, was besonders für Familien mit Kindern von Vorteil ist.

Die Wohnung selbst überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung und den modernen Wohnkomfort. Sie verfügt über helle und lichtdurchflutete Räume, die zum Wohnen und Wohlfühlen einladen.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine ideale Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur und

modernem Wohnkomfort. Sie eignet sich sowohl für Singles, Paare als auch für Familien und ist eine attraktive Wohnmöglichkeit in Mistelbach bei Bayreuth.

Ausstattung Beschreibung

- Bad mit Fenster und Wanne
- großer Balkon vorhanden
- 1 Stellplatz im Freien
- Objekt ist unterkellert
- Zentralheizung
- Befeuerung durch Pelletheizung

Energieausweis: wird neu erstellt, liegt bei Vertragsschluss vor

Art: Bedarfsausweis

gültig bis:

wesentlicher Energieträger: Pellet

Baujahr: 2024

Energieeffizienzklasse: C

Endenergieverbrauch: noch nicht bekannt kWh/(m²a)

Sonstige Angaben

Bis zu 5,0% zusätzliche ABSCHREIBUNG nach § 7 b EstG zur linearen Abschreibung mit 2 % (nach Verabschiedung des

Wachstumschancen Gesetzes in der geplanten Form wären weitere 4 % möglich) !

Hinweis : dies stellt keinerlei steuerliche Beratung dar !

Hinweis auf mögliche Abschreibungsmöglichkeiten AFA:

5% (KfW Förderung für Umbau Gewerbe zu Wohnraum)

+ geplante Sonder-AFA nach dem Wachstumschancengesetz für Investoren/Vermieter

Diese Angaben stellen keine rechtlich bindenden Eigenschaften oder rechtliche Beratung dar sondern wiesen lediglich auf die Möglichkeiten der Abschreibung für Investoren hin. Befragen Sie Ihren Steuerberater!

FINANZIERUNG:

Sie sind interessiert und fragen sich, ob Sie diese Immobilie finanzieren können?

KEIN PROBLEM!

RE/MAX Bayreuth-Hochfranken

Kulmbacher Str. 6
95445 Bayreuth

Tel.: 0151 - 12444344

thilo.homberger@remax.de
<https://remax-bayreuth.de>



Lassen Sie sich mit einem unserer Finanzierungsberater bei einem unverbindlichen Gespräch Ihre Möglichkeiten aufzeigen.

Unsere Spezialisten:

*Finanzteam Birgit Bonnen

birgit.bonnen@finanzteam.de

0151 - 27 05 86 44

*FIBA ImmoHyp GmbH

Dieter Deinhardt

0172 - 68 10 723

Wir weisen darauf hin, dass wir auch für den Verkäufer provisionspflichtig sind.

Wir weisen explizit darauf hin, dass die Abschreibung linear und degressiv möglich ist.

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen stammen vom Eigentümer und wurden sorgfältig zusammengestellt.

Eine Haftung wegen unrichtiger oder unvollständiger Angaben im Exposé erfolgt nur, wenn Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt, dies gilt auch für die Verletzung evtl. Aufklärungs- oder Hinweispflichten.

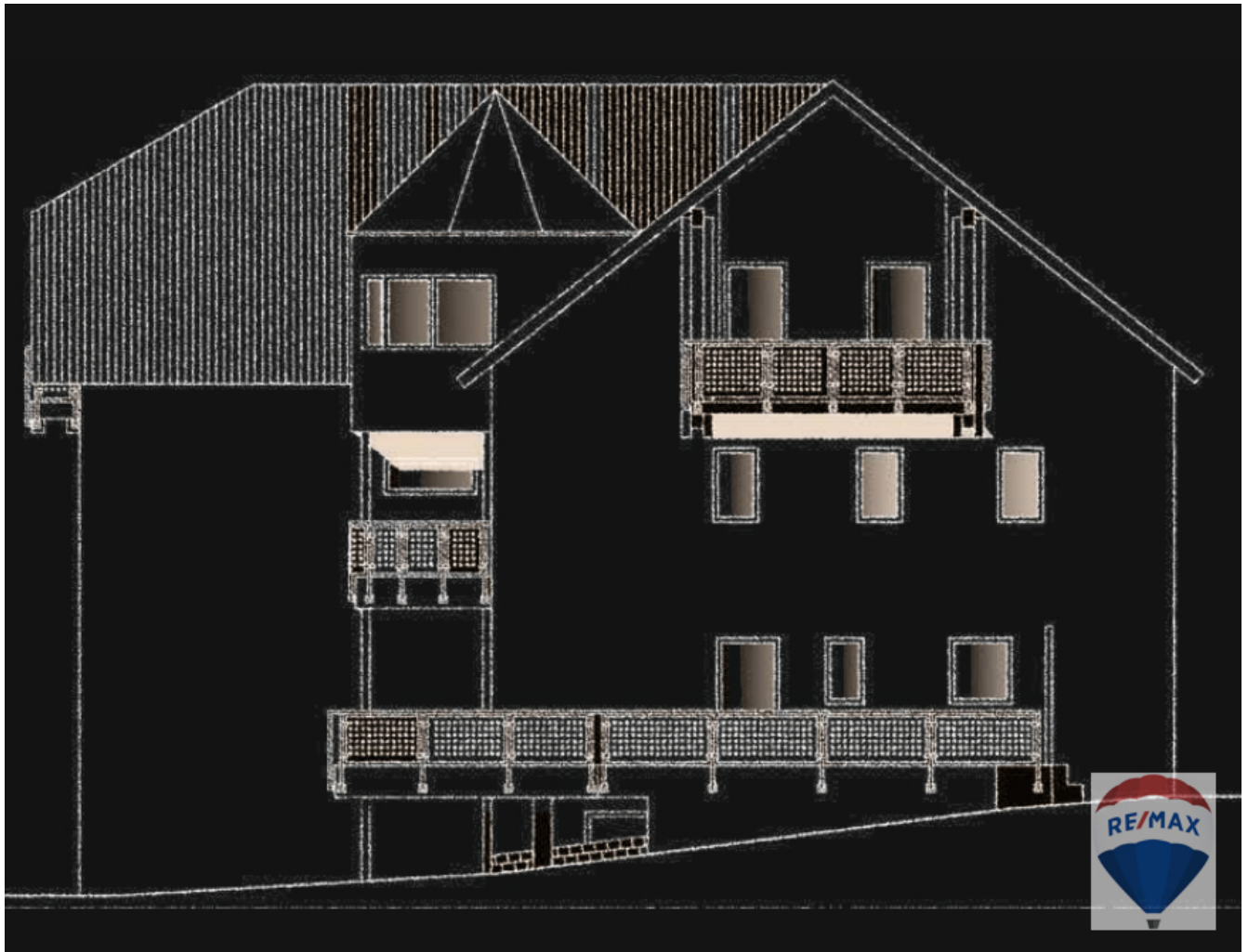
Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Kontaktieren Sie uns noch heute und sichern Sie sich dieses einzigartige Angebot!

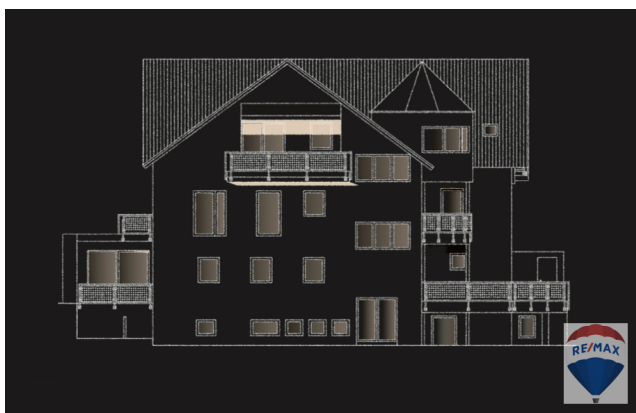
Thilo Homberger, Immobilienmakler:

Mobil 01511-2444344

Tel: 0921-80025115 (Bitte auf AB sprechen, wir rufen zurück!!)



Vorderansicht



Vorderansicht Haus

Daten

Energieeffizienzklasse	C
Baujahr	2024
Zustand	Vollsanziert
Baujahr lt. Energieausweis	2024
wesentlicher Energieträger	Pelletheizung



Ihr Ansprechpartner

Herr Thilo Homberger

RE/MAX Bayreuth-Hochfranken

Kulmbacher Str. 6

95445 Bayreuth

Telefon: 0151 - 12444344

Mobil: +49 172 89 66 797

E-Mail: thilo.homberger@remax.de

Web: <https://remax-bayreuth.de>

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln sondern auf Angaben des Verkäufers beruhen, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass wir auch die Verkäuferseite provisionspflichtig tätig sein können.

HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2

Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen.

d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

RE/MAX Bayreuth-Hochfranken

Kulmbacher Str. 6
95445 Bayreuth

Tel.: 0151 - 12444344

thilo.homberger@remax.de
<https://remax-bayreuth.de>