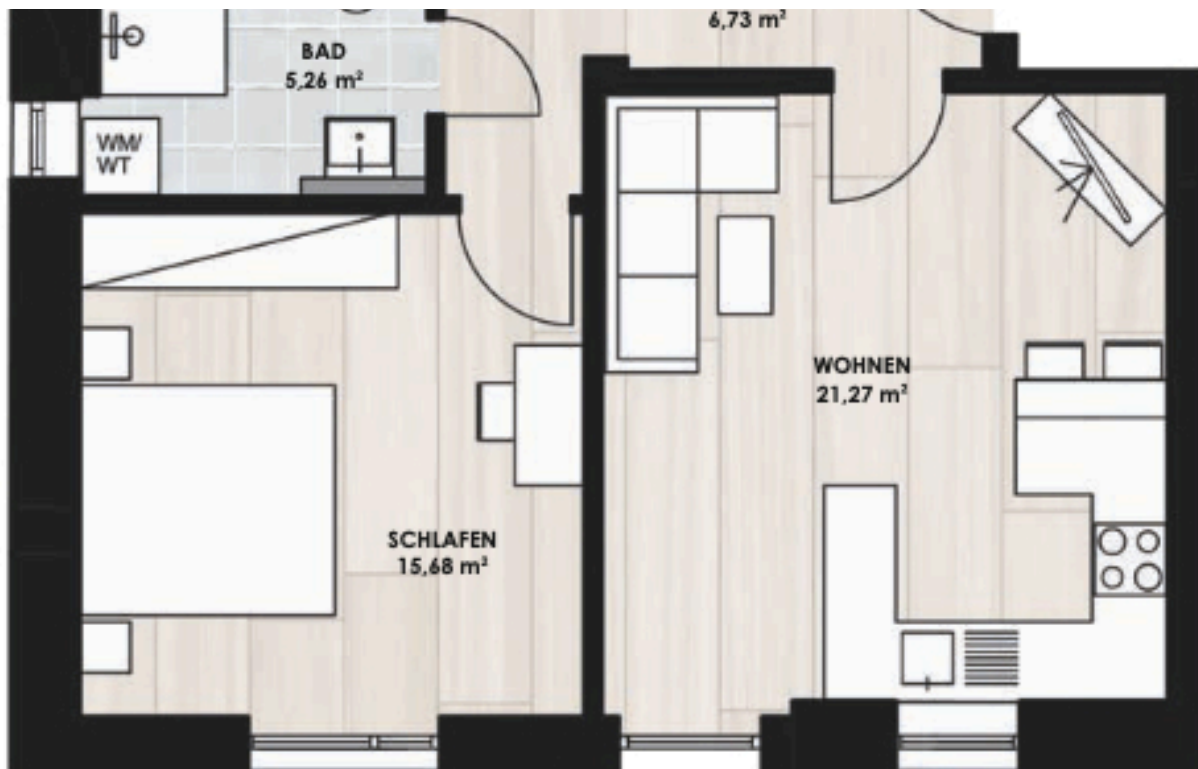


Kapitalanleger aufgepasst! charmante 2-Zimmer Wohnung in Bayreuth/Mistelbach



Objekt: 23-10-BT-TH-08_4 | 95511 Mistelbach

Phase	Aktive Vermarktung
externe Objnr	23-10-BT-TH-08_4
Betreuer	Thilo Homberger
Wohnfläche	49 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1

Balkon/Terrasse Fläche	5 m ²
Kaufpreis	169.900 €
Kaufpreis	7.500 €
Garage/Stellplatz	
Kaufpreis pro qm	3.503,09 €



Provision

Provision

3,57 %, inkl. ges. USt.

vom notariell

beurkundeten Kaufpreis

Beschreibung

OG W4

Zum Verkauf steht eine attraktive Etagenwohnung in Mistelbach. Die Wohnung befindet sich in einem massiv gebauten Gebäude und wurde vollständig saniert. Mit einer Wohnfläche von 49 m² bietet sie genügend Platz für individuelles Wohnen.

Die Wohnung besteht aus zwei Zimmern, darunter ein geräumiges Schlafzimmer. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und eine moderne Dusche. Die Ausstattungsqualität ist gehoben, was sich unter anderem in hochwertigen Materialien und einer ansprechenden Gestaltung widerspiegelt.

Das Objekt ist unterkellert, was zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Stellplatz im Freien ist vorhanden, sodass Sie Ihr Fahrzeug bequem abstellen können. Die Wohnung wird über eine Zentralheizung beheizt, die mit einer effizienten Pelletheizung betrieben wird.

Diese Wohnung bietet Ihnen die Möglichkeit, in einem hochwertig sanierten und gut ausgestatteten Objekt zu leben. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in Mistelbach, Bayern. Es handelt sich um eine geräumige Etagenwohnung in einem gepflegten Wohnhaus.

Die Lage zeichnet sich durch ihre zentrale und verkehrsgünstige Lage aus. In der nahegelegenen Stadt Bayreuth befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und weitere Dienstleistungen.

Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre und einer ruhigen Nachbarschaft.

Die Wohnung selbst bietet eine komfortable und moderne Ausstattung sowie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Eine ideale Immobilie für all diejenigen, die eine attraktive Wohnlage mit guter Infrastruktur suchen.

Ausstattung Beschreibung

- Bad mit Fenster und Dusche
- Stellplatz im Freien vorhanden
- Objekt ist unterkellert
- Zentralheizung vorhanden
- Befuerung erfolgt über eine 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!

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

Unsere Spezialisten:

RE/MAX Bayreuth-Hochfranken

Kulmbacher Str. 6
95445 Bayreuth

Tel.: 0151 - 12444344

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



*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.

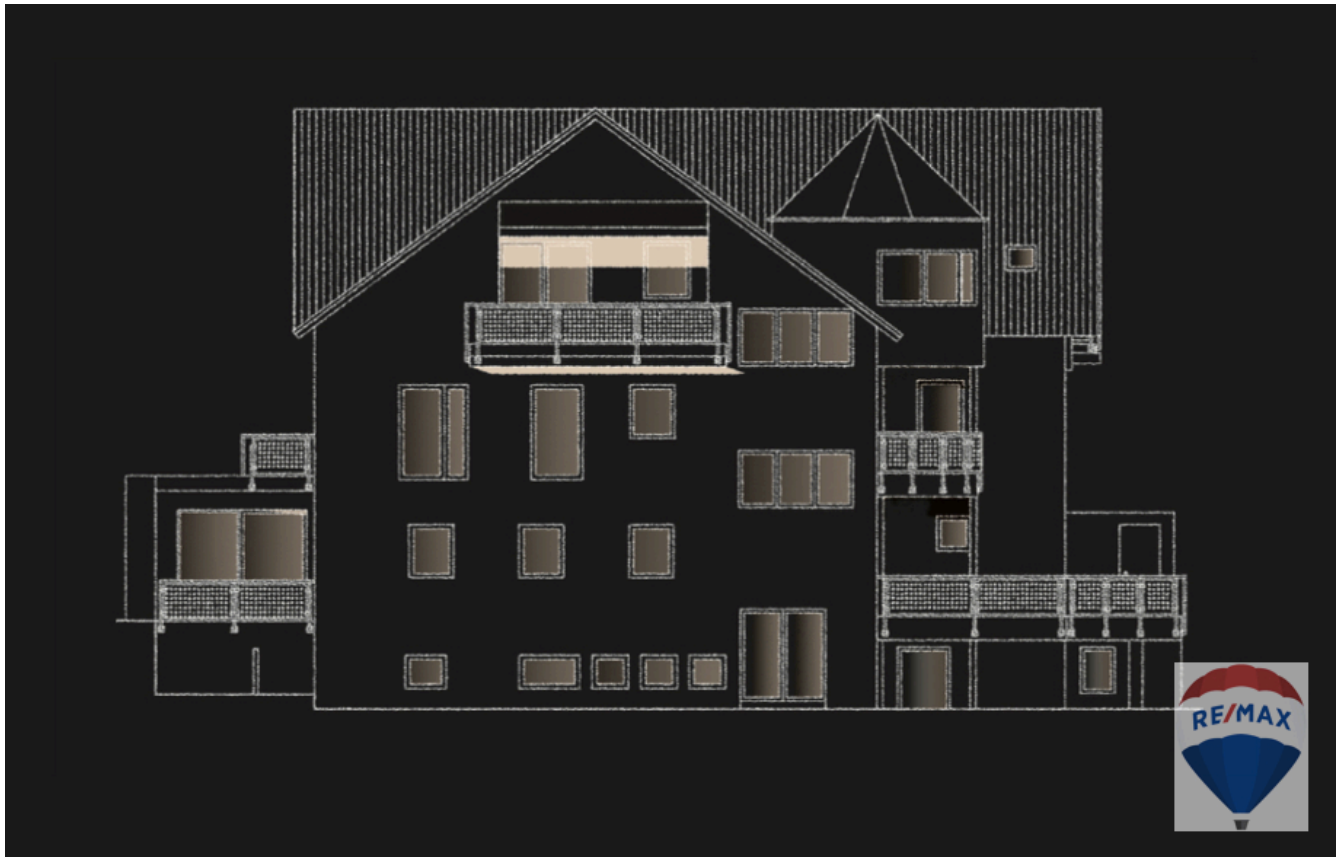
Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen stammen vom Eigentümer und wurden sorgfältig zusammengestellt.

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.

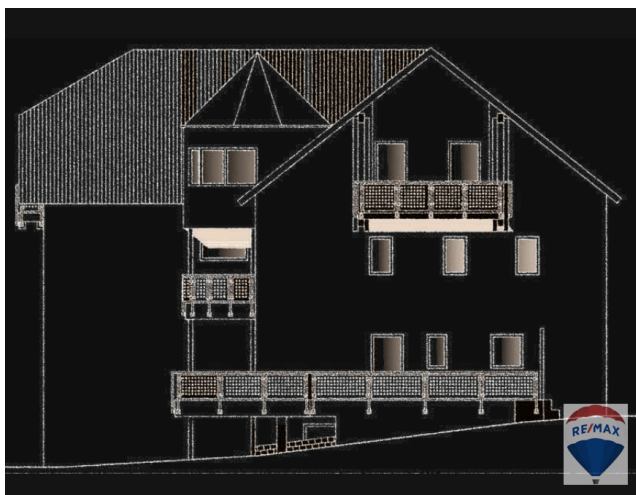
Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

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 Haus



Vorderansicht

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>