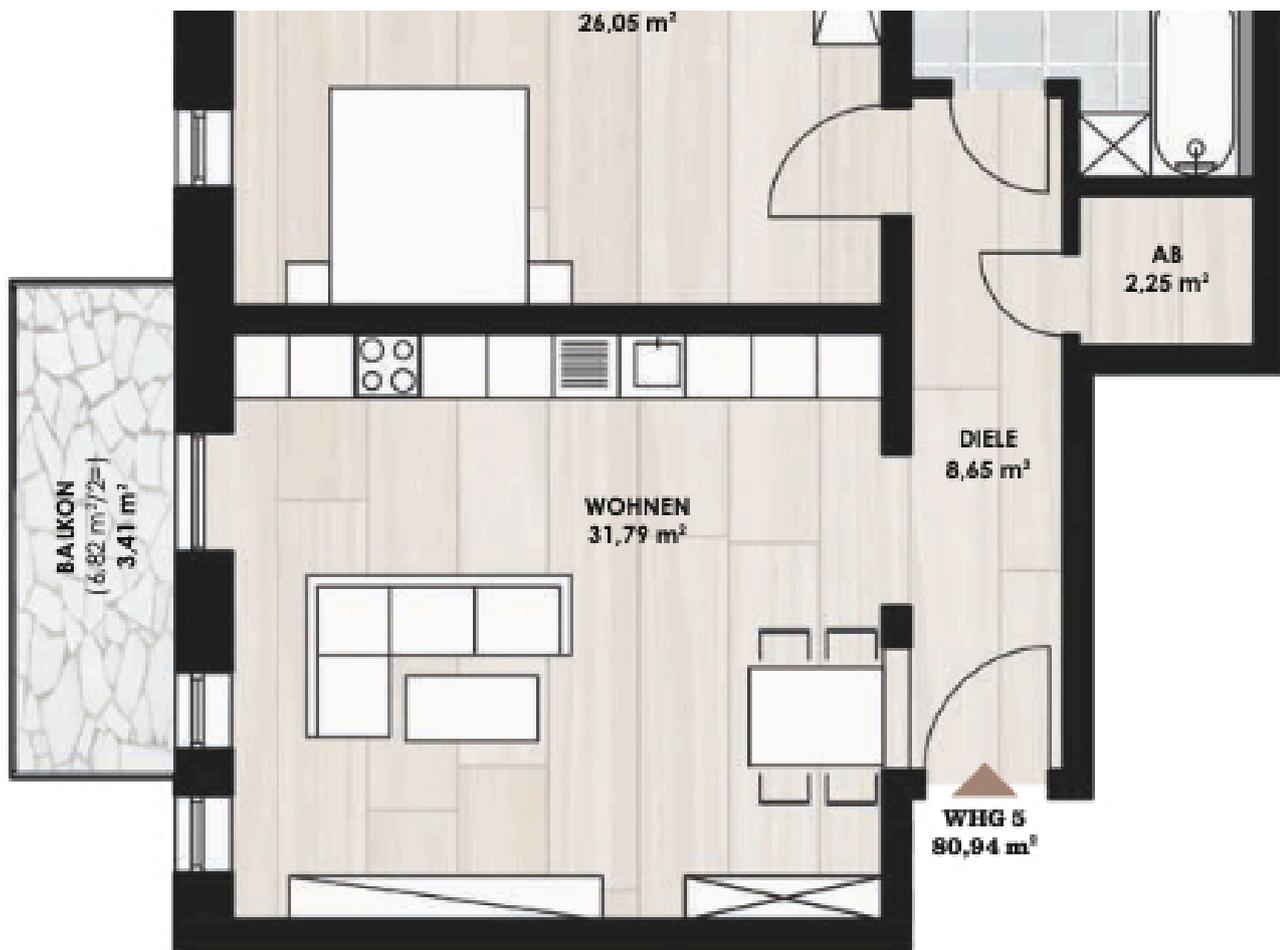


Kapitalanleger aufgepasst! attraktive 2-Zimmer Wohnung in Mistelbach



Objekt: 23-10-BT-TH-08_5 | 95511 Mistelbach

Phase	Aktive Vermarktung	Kaufpreis	281.900 €
externe Objnr	23-10-BT-TH-08_5	Kaufpreis	7.500 €
Betreuer	Thilo Homberger	Garage/Stellplatz	
Wohnfläche	81 m ²	Kaufpreis pro qm	3.338,69 €
Anzahl Zimmer	2	Provision	Provision
Anzahl Schlafzimmer	1		3,57 %, inkl. ges. USt.
Anzahl Badezimmer	1		vom notariell
Balkon/Terrasse Fläche	16 m ²		beurkundeten Kaufpreis

RE/MAX Bayreuth-Hochfranken

Kulmbacher Str. 6
95445 Bayreuth

Tel.: 0151 - 12444344

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

Beschreibung

OG W5

Wir freuen uns, Ihnen diese exklusive Etagenwohnung in Mistelbach zum Kauf anbieten zu können. Die Wohnung befindet sich in einem massiv gebauten Gebäude und wurde vollständig saniert, um höchsten Wohnkomfort zu bieten.

Mit einer Wohnfläche von 81 m² bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien. Sie verfügt über 2 Zimmer, darunter ein geräumiges Schlafzimmer, sowie ein Badezimmer mit Fenster, Wanne und hochwertigen Armaturen.

Das Highlight der Wohnung ist die offene Küche, die sich perfekt in den Wohnbereich integriert und ein modernes Wohngefühl vermittelt. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und gleichzeitig mit Ihren Gästen kommunizieren.

Ein weiteres Plus ist der vorhandene Balkon, auf dem Sie die Sonne genießen und den Blick über die Umgebung schweifen lassen können. Hier können Sie entspannen und den Alltagsstress hinter sich lassen.

Für Fahrzeuge steht ein Stellplatz zur Verfügung, sodass Sie immer einen sicheren Platz für Ihr Auto haben. Des Weiteren ist das Objekt unterkellert, was Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Wohnung wird über eine Zentralheizung beheizt, die mit einer Pelletheizung betrieben wird. Dadurch wird nicht nur ein angenehmes Raumklima geschaffen, sondern auch ein Beitrag zum Umweltschutz geleistet.

Die Ausstattungsqualität der Wohnung ist gehoben und lässt keine Wünsche offen. Hier können Sie sich rundum wohlfühlen und Ihren individuellen Wohntraum verwirklichen.

Wenn Sie auf der Suche nach einer hochwertigen Wohnung mit modernem Wohnkonzept sind, dann ist diese Etagenwohnung in Mistelbach genau das Richtige für Sie. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Lage

Die angebotene Immobilie ist eine geräumige Etagenwohnung in der malerischen Gemeinde Mistelbach. Mistelbach liegt bei Bayreuth in Bayern und zeichnet sich durch seine idyllische Lage und die Nähe zur Natur aus.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage.

Bayreuth bietet eine Vielzahl von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die umliegende Landschaft lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Wanderungen ein.

Die Infrastruktur in Bayreuth ist sehr gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Ärzte sind bequem mit dem Auto erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend, mit schnellen Anbindungen an die umliegenden Städte und Autobahnen.

Diese Immobilie bietet Ihnen eine ideale Möglichkeit, in einer attraktiven Lage zu wohnen und das Stadtleben mit der Natur zu verbinden. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung.

Ausstattung Beschreibung

- Bad mit Fenster und Wanne
- Offene Küche
- Balkon vorhanden
- Garage als Stellplatzart
- Objekt ist unterkellert
- Zentralheizung als Heizungsart
- Befuerung 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!

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.



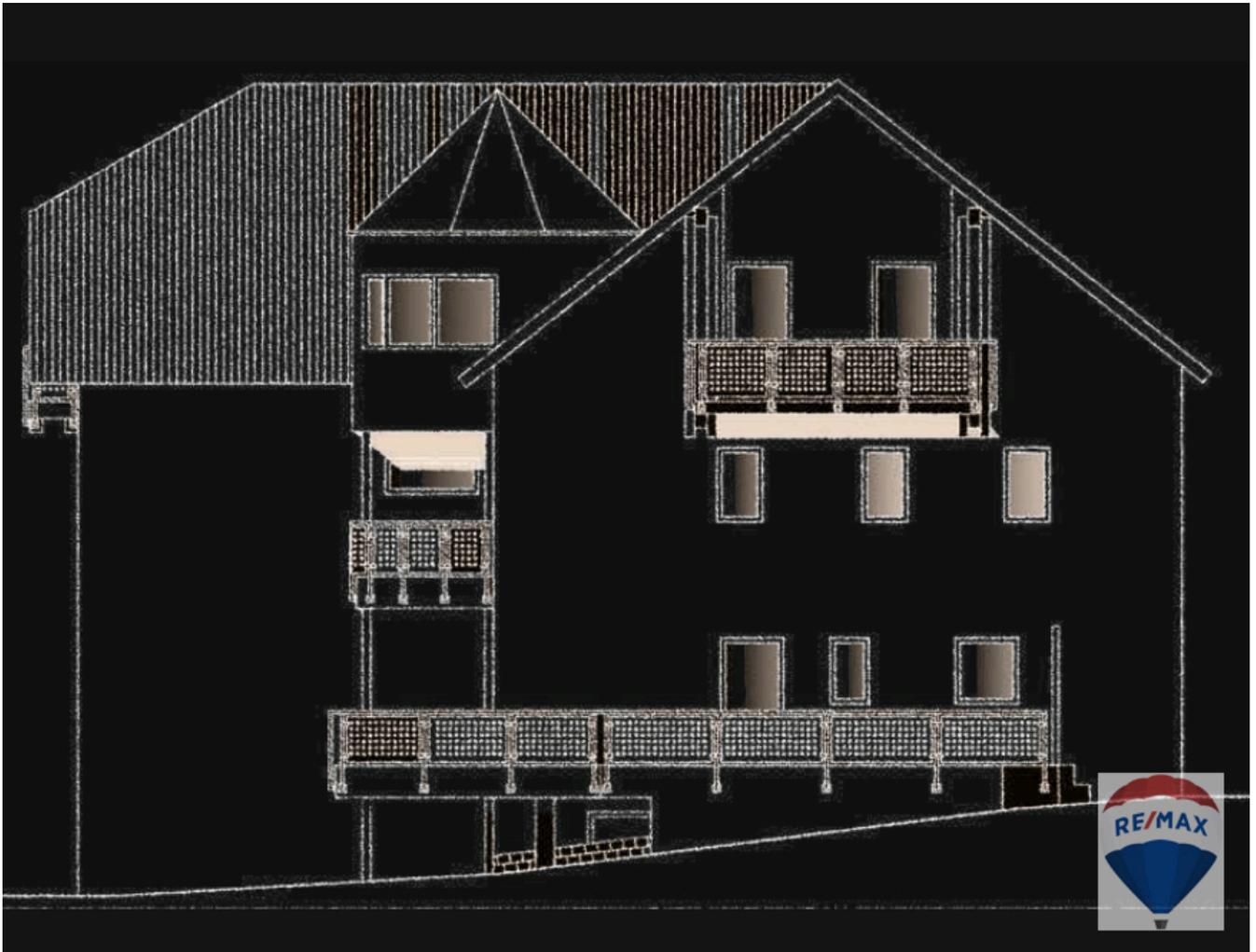
Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

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	Vollsaniert
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>