



## Wohnen im Bergschloss, vollsanierte stadtnahe 3-Zimmer Wohnung

Objekt: 24-08-BT-TH-135 • 95511 Mistelbach  
349.900 €



Kontaktieren Sie uns gerne!  
[mail@remax-hochfranken.de](mailto:mail@remax-hochfranken.de)



RE/MAX XPERT • Hauptstraße 2 • 95119 Naila  
Tel.: 0800 - 222 92 92 • Mobil: 0172 - 89 66 797 • Fax:  
[mail@remax-bayreuth.de](mailto:mail@remax-bayreuth.de) • <https://remax-bayreuth.de>

## Daten

Phase	Aktive Vermarktung
externe Objnr	24-08-BT-TH-135
Betreuer	Thilo Homberger
Objektart	Wohnung
Objektyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	95511
Ort	Mistelbach
Land	Deutschland
Wohnfläche	106 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Balkon/Terrasse Fläche	23 m <sup>2</sup>
Befeuerung	Pelletheizung
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Stellplätze	1 Freiplatz à 7.500 € (Kauf)
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr	2024
Zustand	Vollsanziert
Baujahr lt. Energieausweis	2024
wesentlicher Energieträger	Pelletheizung
Kaufpreis	349.900 €
Kaufpreis Garage/Stellplatz	7.500 €
Provision	Provision 3,57 %, inkl. ges. USt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis

## Beschreibung

EG W2

Zum Verkauf steht eine geräumige Erdgeschosswohnung in Mistelbach. Die Wohnung befindet sich in einem massiv gebauten Wohnkomplex und wurde vollständig saniert. Mit einer Wohnfläche von 106 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für eine Familie.

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die genügend Platz für erholsamen Schlaf bieten. Das Badezimmer ist mit einem Fenster, einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet, was für optimalen Komfort sorgt. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der vorhandene Balkon, auf dem Sie an warmen Tagen entspannen können.

Die Ausstattungsqualität der Wohnung ist gehoben, was sich in der hochwertigen Ausstattung und den modernen Materialien widerspiegelt. Ein Stellplatz ist ebenfalls vorhanden, sodass Sie Ihr Fahrzeug bequem abstellen können.

Die Wohnung ist zudem unterkellert, was zusätzlichen Stauraum bietet. Die Heizungsart ist eine Zentralheizung, die von einer effizienten Pelletheizung betrieben wird, was zu niedrigen Heizkosten führt.

Insgesamt handelt es sich bei dieser Wohnung um eine attraktive Immobilie mit hochwertiger Ausstattung und modernem Komfort. Sie eignet sich ideal für Familien, die ein großzügiges Zuhause in Mistelbach suchen.

## Lage

Die angebotene Immobilie ist eine Erdgeschosswohnung in der idyllischen Gemeinde Mistelbach bei Bayreuth in Bayern.

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen Lage und bietet somit eine gute Anbindung an die nahegelegene Stadt Bayreuth.

Durch die verkehrsgünstige Lage ist auch die Anbindung an größere Städte problemlos möglich.

Die Umgebung der Wohnung ist geprägt von gepflegten Grünanlagen und einer angenehmen Nachbarschaft.

Insgesamt bietet die Immobilie eine attraktive Wohnlage mit einer hohen Lebensqualität.

## Ausstattung Beschreibung

- Bad mit Fenster, Dusche und Wanne
- Balkon vorhanden
- Stellplatz
- Unterkellert
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: 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/(m<sup>2</sup>a)

## 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 Spezialist:innen:

\*Allianz Wagner & Saal OHG  
Ansprechpartner: Rigo Wagner, Yannik Saal  
Maininsel 18 a  
97424 Schweinfurt

\*MAXXfinance GmbH  
Kohlhammerstr. 6  
70771 Leinfelden-Echterdingen

\*Finanzteam Birgit Bonnen  
birgit.bonnen@finanzteam.de

\*FIBA ImmoHyp GmbH  
Dieter Deinhardt

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 (IHK):

RE/MAX XPERT • Hauptstraße 2 • 95119 Naila  
Tel.: 0800 - 222 92 92 • Mobil: 0172 - 89 66 797 • Fax:  
mail@remax-bayreuth.de • <https://remax-bayreuth.de>



Mobil 01511 - 244 43 44

Tel: 0921 - 800 25 115 (Bitte auf AB sprechen, wir rufen zurück!!)





Bergschloss 1

## WOHNUNG 2

EG 105,56 m<sup>2</sup>



4ec28142-c5e9-4b15-8b5a-bdefaade0f83



Musterfoto Bad



Musterfoto Bad1





Musterfoto Bad2



Musterfoto Flur



Musterfoto SZ



Musterfoto WZ



## Ihr Ansprechpartner

Herr Thilo Homberger

RE/MAX XPERT

Bodenseering 48

95445 Bayreuth

Telefon: 0151 - 12444344

Mobil: +49 172 89 66 797

E-Mail: [thilo.homberger@remax.de](mailto: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 XPERT • Hauptstraße 2 • 95119 Naila

Tel.: 0800 - 222 92 92 • Mobil: 0172 - 89 66 797 • Fax:

[mail@remax-bayreuth.de](mailto:mail@remax-bayreuth.de) • <https://remax-bayreuth.de>