

## Natur trifft Charme - Ihr Zuhause im Grünen, attraktive 2-Zimmer Wohnung in Mistelbach

Objekt: 24-08-BT-TH-136 • 95511 Mistelbach  
169.900 €



## Daten

Phase	Aktive Vermarktung
externe Objnr	24-08-BT-TH-136
Betreuer	Thilo Homberger
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	95511
Ort	Mistelbach
Land	Deutschland
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Befuerung	Pelletheizung
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplätze	1 Freiplatz à 7.500 € (Kauf)
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr	2024
Zustand	Vollsaniert
Baujahr lt. Energieausweis	2024
wesentlicher Energieträger	Pelletheizung
Kaufpreis	169.900 €
Kaufpreis Garage/Stellplatz	7.500 €
Provision	Provision 3,57 %, inkl. ges. USt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis

## Beschreibung

EG W1

Wir freuen uns, Ihnen diese exklusive Erdgeschosswohnung zum Kauf in Mistelbach bei Bayreuth anbieten zu können. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Lage und ist ideal für Singles oder Paare geeignet.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> und besteht aus zwei Zimmern, einem Schlafzimmer und einem Badezimmer. Das Badezimmer ist vollständig saniert und mit einer Badewanne sowie einem Fenster ausgestattet. Die offene Küche bietet viel Platz zum Kochen und gemeinsamen Essen.

Die Ausstattungsqualität ist gehoben und die Wohnung wurde vollständig saniert, sodass sie in einem top Zustand ist. Zudem verfügt die Wohnung über eine Zentralheizung mit einer effizienten Pelletheizung.

Ein Stellplatz im Freien ist vorhanden, sodass Sie Ihr Fahrzeug bequem parken können. Des Weiteren ist die Wohnung mit einem Keller ausgestattet, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Diese Wohnung ist ein wahres Juwel und bietet Ihnen ein komfortables Wohnen in gehobener Ausstattung. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von diesem einzigartigen Angebot zu überzeugen.

## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Mistelbach bei Bayreuth in Bayern. Es handelt sich um eine geräumige Erdgeschosswohnung, die sich ideal für Familien oder Paare eignet.

Die Lage des Objekts besticht durch ihre zentrale und dennoch ruhige Lage. In der nahegelegenen Stadt Bayreuth befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel.

Mistelbach selbst bietet eine hohe Lebensqualität mit einer Vielzahl an Erholungsmöglichkeiten. Die malerische Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen oder Fahrradtouren in der Natur ein. Zudem gibt es in Bayreuth zahlreiche kulturelle Veranstaltungen und Sehenswürdigkeiten, die sowohl für Einheimische als auch für Besucher interessant sind.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine attraktive Kombination aus modernem Wohnkomfort, einer zentralen Lage und einer vielfältigen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten. Sie bietet somit eine ideale Basis für ein angenehmes und entspanntes Wohnen in Mistelbach.

## Ausstattung Beschreibung

- Bad mit Fenster und Wanne
- Offene Küche
- Stellplatz im Freien vorhanden
- Unterkellerung vorhanden
- Zentralheizung
- Befeuerung mit 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 weisen 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!

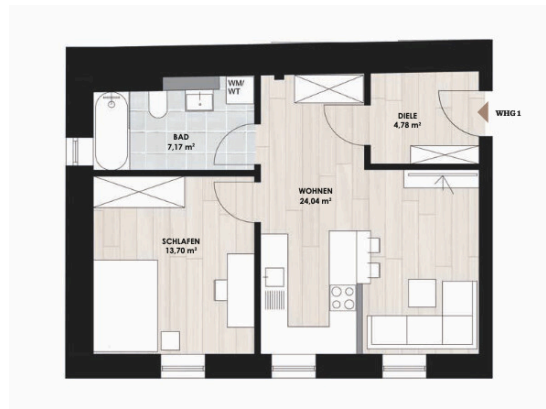
Thilo Homberger, Immobilienmakler (IHK):

Mobil 01511 - 244 43 44

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

## Impressionen

### WOHNUNG 1 EG 49,69 m<sup>2</sup>



Diele	4,78 m <sup>2</sup>
Bad	7,17 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,70 m <sup>2</sup>
Wohnen	24,04 m <sup>2</sup>



bc384276-1111111



image00001



## 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](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.