

# RE/MAX

## Wohnen im Bergschloss, charmante 2-Zimmer Wohnung in Mistelbach.

Objekt: 24-08-BT-TH-137 • 95511 Mistelbach  
226.900 €



**REMAX** Xpert

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-137
Betreuer	Thilo Homberger
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	95511
Ort	Mistelbach
Land	Deutschland
Wohnfläche	66 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Balkon/Terrasse Fläche	10 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	Vollsaniert
Baujahr lt. Energieausweis	2024
wesentlicher Energieträger	Pelletheizung
Kaufpreis	226.900 €
Kaufpreis Garage/Stellplatz	7.500 €
Provision	Provision 3,57 %, inkl. ges. USt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis

## Beschreibung

OG W6

Zum Verkauf steht eine geräumige 2-Zimmer-Etagenwohnung in der begehrten Gemeinde Mistelbach. Die Wohnung befindet sich in einem massiv gebauten Gebäude und wurde vollständig saniert, wodurch sie in einem erstklassigen Zustand ist. Mit einer Wohnfläche von 61 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ausreichend Platz für ein komfortables Wohnen.

Das Highlight der Wohnung ist die gehobene Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die offene Küche lädt zum gemeinsamen Kochen und geselligen Beisammensein ein. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und eine moderne Dusche. Des Weiteren bietet die Wohnung ein Schlafzimmer, das zum Entspannen und Ausruhen einlädt.

Die Wohnung ist zudem mit einer Zentralheizung ausgestattet, die für wohlige Wärme sorgt. Die Befeuerung erfolgt dabei umweltfreundlich mit einer Pelletheizung. Ein weiteres Highlight ist der zur Wohnung gehörende Stellplatz, der für bequemes Parken sorgt.

Die Wohnung ist zudem unterkellert, wodurch zusätzlicher Stauraum geschaffen wird.

Diese Wohnung bietet Ihnen ein komfortables und modernes Wohnen in einer attraktiven Umgebung. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese Immobilie zu erwerben. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in der malerischen Gemeinde Mistelbach/Bayreuth in Bayern. Es handelt sich um eine geräumige Etagenwohnung in einem Wohnhaus.

Die Lage zeichnet sich durch ihre zentrale Lage aus, dadurch sind öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar und bieten eine gute Anbindung an umliegende Städte und Gemeinden.

Mistelbach selbst ist eine charmante Gemeinde, die eine hohe Lebensqualität bietet. Mit ihrer idyllischen Umgebung und der Nähe zur Natur ist sie ein beliebtes Ziel für Naturliebhaber und Outdoor-Aktivitäten.

Die nahegelegene Stadt Bayreuth verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und medizinischen Einrichtungen, die alle bequem zu erreichen sind.

## Ausstattung Beschreibung

- Bad mit Fenster und Dusche
- Offene Küche
- 1 Stellplatz in der Garage
- Unterkellert
- 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 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):  
Mobil 01511 - 244 43 44  
Tel: 0921 - 800 25 115 (Bitte auf AB sprechen, wir rufen zurück!!)



Bergschloss 1

## WOHNUNG 6

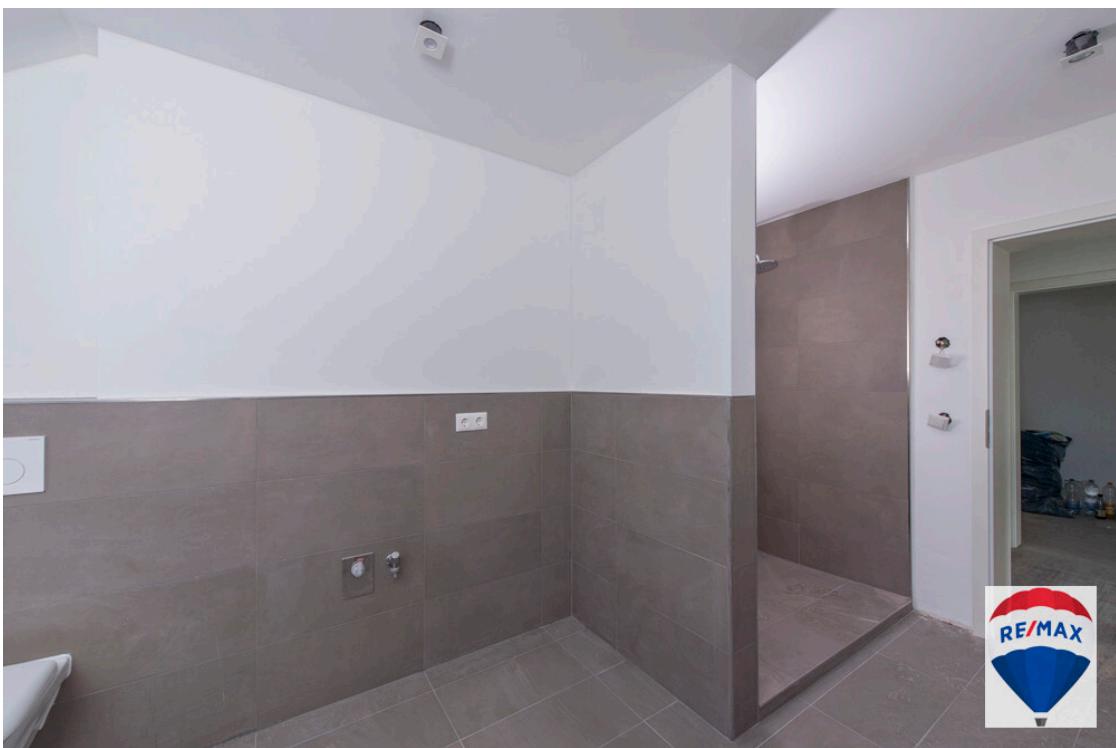
OG 60,93 m<sup>2</sup>



66666666



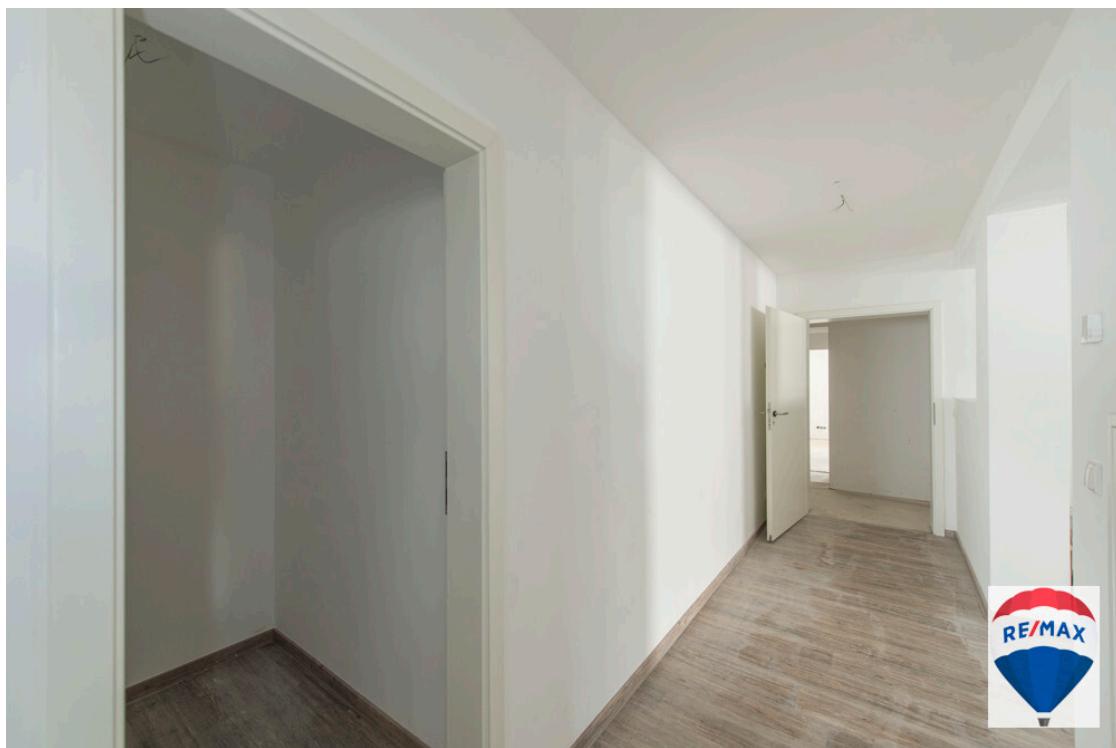
Musterfoto Bad



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 Zu widerhandlung 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.