



Ihr grünes Paradies mit
besonderem Flair,
großzügige 2-Zimmer Wohnung im
Bergschloss Mistelbach.

Objekt: 24-08-BT-TH-138 • 95511 Mistelbach
289.900 €



Kontaktieren Sie uns gerne!
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 • <https://remax-bayreuth.de>

Daten

Phase	Aktive Vermarktung
externe Objnr	24-08-BT-TH-138
Betreuer	Thilo Homberger
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	95511
Ort	Mistelbach
Land	Deutschland
Wohnfläche	84 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Balkon/Terrasse Fläche	24 m ²
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	289.900 €
Kaufpreis Garage/Stellplatz	7.500 €
Provision	Provision 3,57 %, inkl. ges. USt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis

Beschreibung

DG W7

Zum Verkauf steht eine hochwertige Dachgeschosswohnung in der begehrten Gegend von Bayreuth. Das Objekt besticht durch seine massive Bauweise und den vollständig sanierten Zustand. Mit einer Wohnfläche von großzügigen 84 m² bietet die Wohnung ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, wovon ein Schlafzimmer vorhanden ist. Das moderne Badezimmer ist mit einer Dusche, einer Badewanne und einem Fenster ausgestattet. Die offene Küche bietet ein zeitgemäßes Wohngefühl und ermöglicht ein kommunikatives Kochen. Ein Balkon lädt zum Entspannen und Genießen der Sonne ein.

Zusätzlich zu den Annehmlichkeiten der Wohnung bietet das Objekt eine Garage als Stellplatzart. Ein Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten und wird umweltfreundlich mit einer Pelletheizung betrieben.

Die gehobene Ausstattungsqualität und die attraktive Lage machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Käufer. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in der malerischen Gemeinde Mistelbach/Bayreuth in Bayern.

Es handelt sich um eine geräumige Dachgeschosswohnung, die sich ideal für ein komfortables und modernes Wohnen eignet. Die Lage zeichnet sich durch ihre zentrale Lage aus, was eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht.

Mistelbach selbst ist für seine idyllische Umgebung und seine charmante Atmosphäre bekannt. Die nahegelegene Stadt Bayreuth bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitaktivitäten. umliegende Städte und Regionen ermöglicht.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine attraktive Kombination aus modernem Wohnkomfort, einer zentralen Lage und einer charmanten Umgebung, die sowohl für Singles, Paare als auch Familien

geeignet ist.

Ausstattung Beschreibung

- Bad mit Fenster
- Bad mit Dusche und Wanne
- Offene Küche
- Balkon vorhanden
- Garage als Stellplatzart
- Dachboden 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/(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 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

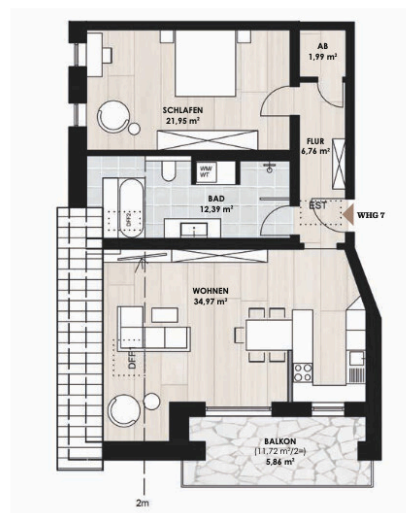
Tel: 0921 - 800 25 115 (Bitte auf AB sprechen, wir rufen zurück!!)



Bergschloss 1

WOHNUNG 7

DG 83,92 m²



Flur	6,76 m ²	Bad	12,39 m ²
Abstellraum	1,99 m ²	Wohnen	34,97 m ²
Schlafen	21,95 m ²	Balkon	11,72 m ²



7777777



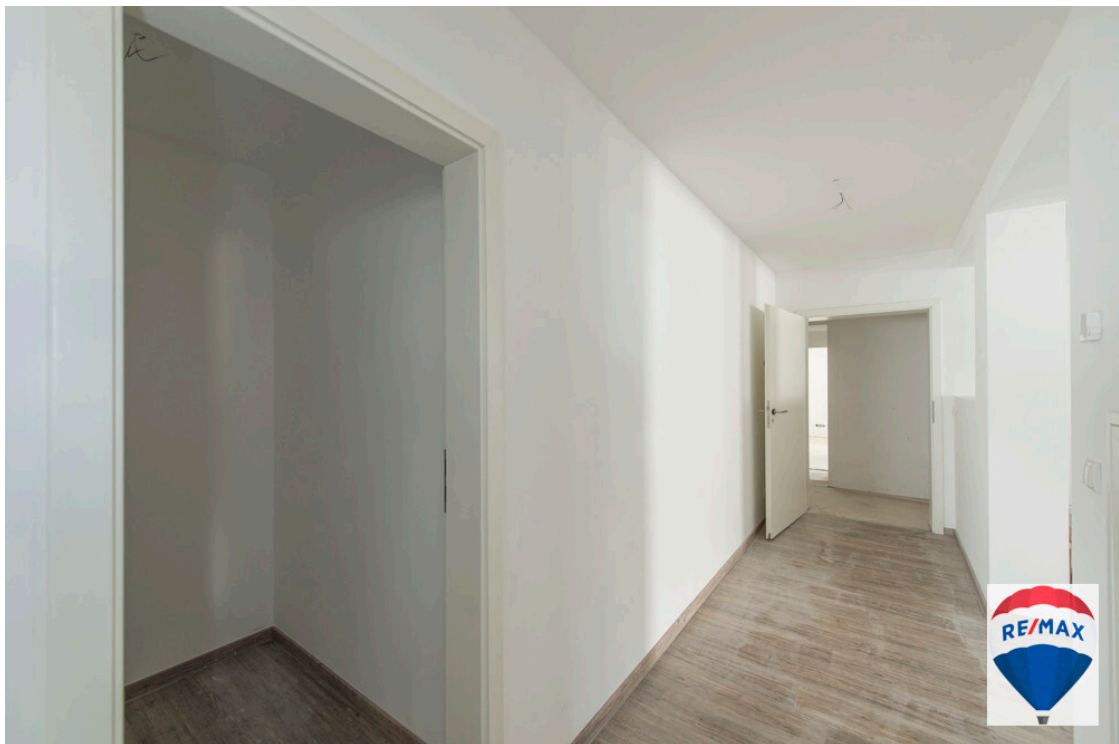
Musterfoto Bad



Musterfoto Bad2



Musterfoto Bad1



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

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 • <https://remax-bayreuth.de>