

Naturnah wohnen mit einem Hauch von Eleganz, charmante 3-Zimmer Wohnung in Mistelbach

Objekt: 24-08-BT-TH-139 • 95511 Mistelbach
304.900 €



Daten

Phase	Aktive Vermarktung
externe Objnr	24-08-BT-TH-139
Betreuer	Thilo Homberger
Objektart	Wohnung
Objektyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	95511
Ort	Mistelbach
Land	Deutschland
Wohnfläche	88 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Balkon/Terrasse Fläche	13 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	304.900 €
Kaufpreis Garage/Stellplatz	7.500 €
Provision	Provision 3,57 %, inkl. ges. USt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis

Beschreibung

DG W8

Zum Verkauf steht eine exklusive Dachgeschosswohnung in der begehrten Gemeinde Mistelbach. Die Wohnung befindet sich in einem massiv erbauten Gebäude und wurde erst kürzlich nach umfangreicher Sanierung fertiggestellt. Mit einer Wohnfläche von 88 m² bietet sie ausreichend Platz für eine Familie oder ein Paar.

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein geräumiges Wohnzimmer. Die hochwertige Ausstattung und die gehobene Qualität der Materialien verleihen dem Interieur einen eleganten Charme. Besonders hervorzuheben ist die offene Küche, die das Wohnzimmer nahtlos mit dem Essbereich verbindet und ein modernes Kocherlebnis ermöglicht.

Der Balkon, der nach Süden ausgerichtet ist, bietet einen malerischen Blick auf die umliegende Landschaft und lädt zum Entspannen und Genießen ein. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die Garage, die als Stellplatzart zur Verfügung steht und Ihnen somit einen sicheren Abstellplatz für Ihr Fahrzeug bietet.

Ein weiteres Plus ist der vorhandene Dachboden, der zusätzlichen Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine moderne Zentralheizung, die mit einer effizienten Pelletheizung betrieben wird. Dadurch wird nicht nur ein angenehmes Raumklima geschaffen, sondern auch die Umwelt geschont.

Das Badezimmer ist mit einem Fenster und einer hochwertigen Badewanne ausgestattet, was für zusätzlichen Komfort sorgt.

Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um eine einzigartige Gelegenheit, in einer hochwertigen, modernen und gut gelegenen Wohnung zu leben. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses Objekts zu überzeugen.

Lage

Die angebotene Immobilie ist eine exklusive Dachgeschosswohnung in der bezaubernden Gemeinde Mistelbach/Bayreuth, Bayern, befindet.

Mistelbach ist bekannt für seine malerische Landschaft und die reiche kulturelle Geschichte, die sich in den umliegenden Gebäuden und Denkmälern widerspiegelt. In der nahegelegenen Stadt Bayreuth finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Freizeiteinrichtungen, die Ihren Bedürfnissen gerecht werden.

Darüber hinaus können Sie die umliegende Natur genießen, da sich mehrere Parks und Grünflächen in der Nähe befinden.

Diese Dachgeschosswohnung bietet somit eine ideale Kombination aus urbanem Lebensstil und natürlicher Schönheit.

Ausstattung Beschreibung

- Bad mit Fenster und Wanne
- Offene Küche
- Balkon vorhanden
- Garage als Stellplatzart
- Objekt ist unterkellert
- Dachboden vorhanden
- Zentralheizung als Heizungsart
- Befuerung erfolgt über 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 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 8

DG 88,03 m²



Diele	3,22 m ²
Wohnen	35,02 m ²
Balkon	8,36 m ²
Schlafen	18,55 m ²
Flur	3,76 m ²
Bad	5,11 m ²
Kind	18,19 m ²



8888



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

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.