

## Natur trifft Charme, attraktive 1-Zimmer Wohnung in Mistelbach

Objekt: 24-08-BT-TH-140 • 95511 Mistelbach  
119.900 €



## Daten

Phase	Aktive Vermarktung
externe Objnr	24-08-BT-TH-140
Betreuer	Thilo Homberger
Objektart	Wohnung
Objektyp	Souterrain
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	95511
Ort	Mistelbach
Land	Deutschland
Wohnfläche	40 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	1
Balkon/Terrasse Fläche	7 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	119.900 €
Kaufpreis Garage/Stellplatz	7.500 €
Provision	Provision 3,57 %, inkl. ges. USt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis

## Beschreibung

KG W9

Zum Verkauf steht eine charmante 1-Zimmer-Wohnung im Souterrain in der ruhigen Gemeinde Bayreuth/Mistelbach. Die Wohnung befindet sich in einem massiv erbauten Gebäude und bietet eine Wohnfläche von 40 m<sup>2</sup>.

Das Highlight der Wohnung ist die offene Küche, die sich perfekt in den Wohnbereich integriert. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche. Die Wohnung wird über eine Zentralheizung beheizt, die mit einer umweltfreundlichen Pelletheizung betrieben wird.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine gemütliche und gut ausgestattete Wohnung suchen. Die Lage in Mistelbach bietet eine ruhige Umgebung und dennoch eine gute Anbindung an die umliegenden Geschäfte und Einrichtungen.

Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, kontaktieren Sie uns gerne.

## Lage

Die angebotene Immobilie ist eine geräumige Souterrainwohnung in 95511 Mistelbach/Bayreuth, Bayern. Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohngegend, die für ihre ruhige und dennoch zentrale Lage bekannt ist.

Mistelbach ist eine charmante Gemeinde mit einer malerischen Umgebung und einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. Zentrale Lage mit einer guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Die Souterrainwohnung besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung und ihre hochwertige Ausstattung.

Insgesamt bietet diese Souterrainwohnung eine ideale Kombination aus Komfort, Lage und Qualität. Sie ist perfekt für alle, die ein stilvolles und modernes Zuhause in einer attraktiven Umgebung suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern.

## Ausstattung Beschreibung

- Dusche im Badezimmer
- Offene Küche
- 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 9 KG 39,58 m<sup>2</sup>



Bad	7,04 m <sup>2</sup>
Wohnen	32,54 m <sup>2</sup>



9999



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.