

# RE/MAX

## Wohnen im "Bergschloss" attraktive 1-Zimmer Wohnung in Mistelbach.

Objekt: 24-08-BT-TH-141 • 95511 Mistelbach  
124.900 €



**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-141
Betreuer	Thilo Homberger
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Souterrain
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	95511
Ort	Mistelbach
Land	Deutschland
Wohnfläche	41 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Balkon/Terrasse Fläche	4 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	124.900 €
Kaufpreis Garage/Stellplatz	7.500 €
Provision	Provision 3,57 %, inkl. ges. USt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis

## Beschreibung

KG W10

Zum Verkauf steht eine hochwertige, vollsanierte Souterrainwohnung in Mistelbach.

Die Immobilie befindet sich in einer massiven Bauweise und bietet eine Wohnfläche von 41 m<sup>2</sup>. Das Objekt verfügt über ein großzügliches Zimmer und ein Badezimmer.

Die Ausstattungsqualität ist gehoben und lässt keine Wünsche offen.

Besonders hervorzuheben ist die Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine moderne und komfortable Wohnmöglichkeit suchen.

Interessenten haben hier die Möglichkeit, ein stilvolles Zuhause in einer attraktiven Lage zu erwerben.

## Lage

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Bayreuth/Mistelbach, Bayern.

Es handelt sich um eine geräumige Souterrain-Wohnung, die sich ideal für Singles oder Paare eignet.

Die Umgebung des Objekts bietet eine angenehme Wohnatmosphäre und ist geprägt von einer harmonischen Nachbarschaft.

Die Gemeinde Mistelbach bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. In der Nähe der Immobilie befinden sich Grünflächen und Parks, die zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet und ermöglicht eine schnelle und bequeme Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden. Auch die Autobahn ist in kurzer Zeit erreichbar, was eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Großstädte gewährleistet.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Lage der Immobilie in Mistelbach eine attraktive

Kombination aus Ruhe und Zentrumsnähe bietet.

Die umliegende Infrastruktur und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten machen diese Wohnung zu einem idealen Wohnort für Menschen, die Wert auf eine angenehme Wohnatmosphäre und eine gute Verkehrsanbindung legen.

## Ausstattung Beschreibung

- Badezimmer mit Dusche
- Terrasse vorhanden
- 1 Stellplatz im Freien
- Zentralheizung
- Pelletheizung

Energieausweis: wird neu erstellt, liegt bei Vertragsschluss vor

Art: Bedarfssausweis

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](mailto: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 10

KG 41,47 m<sup>2</sup>



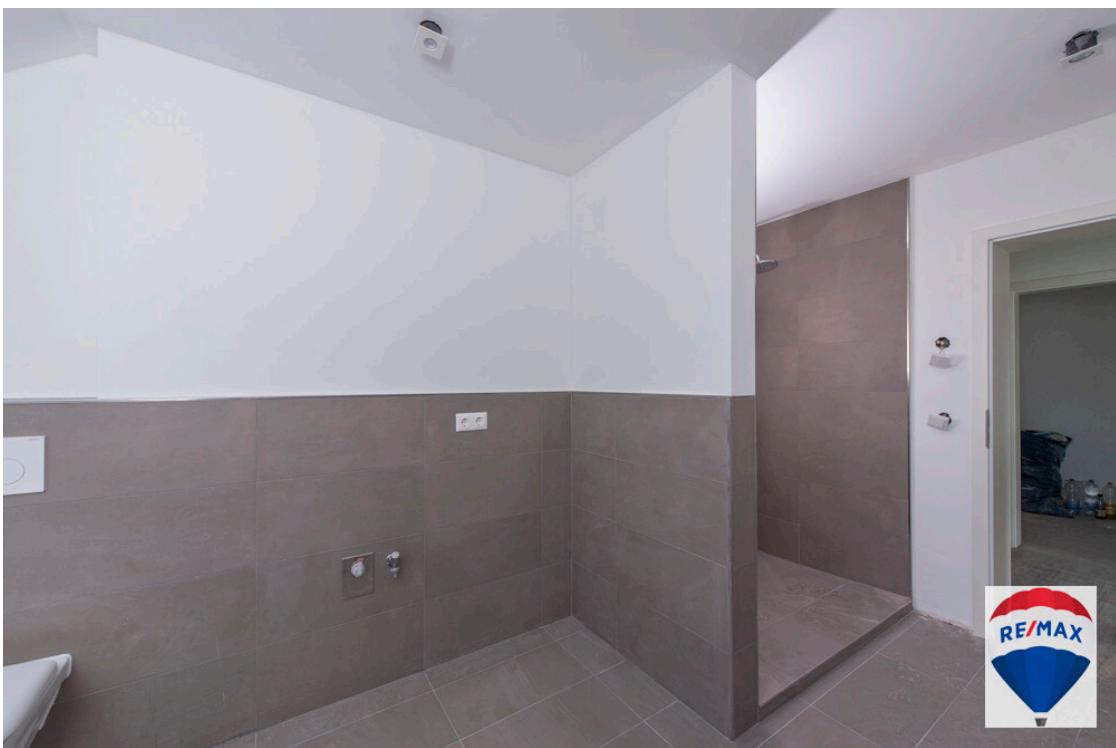
Wohnen	30,42 m <sup>2</sup>
Küche	6,74 m <sup>2</sup>
Bad	3,07 m <sup>2</sup>
Terrasse	4,95 m <sup>2</sup>



101010



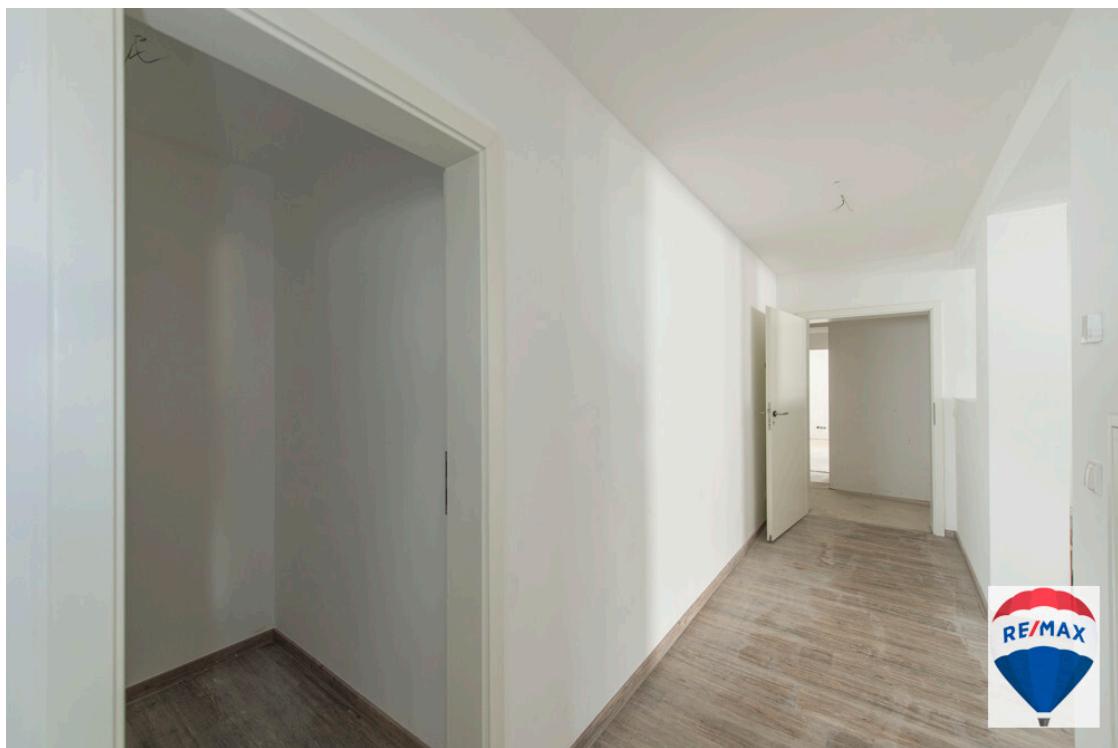
Musterfoto Bad



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.