

RE/MAX

Natur trifft Charme, ihr Zuhause im Grünen attraktive, vollsanierte 2-Zimmer-Wohnung

Objekt: 24-11-BT-TH-153 • 95511 Mistelbach
284.900 €



RE/MAX Immobilien Bayreuth-Hochfranken • Kulmbacher Str. 6 • 95445 Bayreuth
Tel.: 0921 / 800 25 115 • Mobil: 0172 / 89 66 797 • Fax:
mail@remax-bayreuth.de • <https://remax-bayreuth.de>

Daten

Phase	Aktive Vermarktung
externe Objnr	24-11-BT-TH-153
Betreuer	Thilo Homberger
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	95511
Ort	Mistelbach
Land	Deutschland
Wohnfläche	83 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Balkon/Terrasse Fläche	7 m ²
Befuerung	Pelletheizung
Heizungsart	Holz-Pelletheizung
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	284.900 €
Kaufpreis Garage/Stellplatz	7.500 €
Provision	Provision 3,57 %, inkl. ges. USt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis

Beschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive Etagenwohnung in der charmanten Stadt Mistelbach.

Diese Wohnimmobilie, die voraussichtlich im Jahr 2024 fertiggestellt wird, präsentiert sich in vollsaniertem Zustand und bietet eine Wohnfläche von 81 m².

Die Wohnung zeichnet sich durch eine massive Bauweise aus, die Qualität und Langlebigkeit verspricht.

Mit insgesamt zwei Zimmern, darunter ein Schlafzimmer und ein Badezimmer, bietet dieses Objekt eine ideale Lebensraumaufteilung für Paare oder Singles.

Die offene Küche fügt sich nahtlos in das moderne Wohnkonzept ein und lädt zu kulinarischen Experimenten ein.

Für zusätzlichen Komfort und Freizeitgenuss verfügt die Wohnung über einen einladenden Balkon, der perfekte Ort für entspannte Stunden im Freien. Der Balkon erstreckt sich auf der Südseite der Wohnung über Woh- und Schlafzimmer, was leider auf dem Bild noch nicht ersichtlich ist.

Die Ausstattungsqualität wurde als normal eingestuft, was ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis verspricht. Diese Wohnung vereint modernes Wohndesign mit klassischer Bauqualität und bietet eine hervorragende Option für Ihren neuen Lebensmittelpunkt in Mistelbach.

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

Die Wohnung besticht mit einer offenen Küche, die durch ihre moderne Gestaltung Vielseitigkeit und ein freundliches Wohnambiente schafft.

Das Badezimmer ist mit einem Fenster und einer Badewanne ausgestattet, was für ein angenehmes Raumklima und entspannte Momente sorgt.

Ein großzügiger Balkon ermöglicht erholsame Stunden im Freien und bietet zusätzlichen Wohnkomfort. Für Ihr Fahrzeug steht Ihnen ein Stellplatz im Freien zur Verfügung.

Die umweltfreundliche Holz-Pelletheizung gewährleistet nachhaltige Wärme und ein behagliches Wohnklima.

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



Bildschirmfoto_25-11-2024_105936_



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.