

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

Objekt: 24-11-BT-TH-154 • 95511 Mistelbach
169.900 €



Daten

Phase	Aktive Vermarktung
externe Objnr	24-11-BT-TH-154
Betreuer	Thilo Homberger
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	95511
Ort	Mistelbach
Land	Deutschland
Wohnfläche	49 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Befuerung	Pelletheizung
Heizungsart	Holz-Pelletheizung
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	169.900 €
Kaufpreis Garage/Stellplatz	7.500 €
Provision	Provision 3,57 %, inkl. ges. USt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis

Beschreibung

Diese charmante Etagenwohnung steht zum Kauf und bietet eine einmalige Gelegenheit für Singles, Paare oder Investoren auf der Suche nach einem modernen Zuhause in Mistelbach.

Das massiv gebaute Gebäude strahlt durch die komplette Sanierung im Neuzustand. Mit einer Wohnfläche von 49 m², verteilt auf zwei Zimmer, erfüllt diese Wohnung alle Ansprüche an komfortables Wohnen.

Das Herzstück der Wohnung ist die offene Küche, die nahtlos in den Wohnbereich übergeht und Raum für Geselligkeit und entspannte Abende bietet.

Ein gut geschnittenes Schlafzimmer sorgt für erholsame Nächte, während das moderne Badezimmer mit hochwertigen Materialien ausgestattet ist und keine Wünsche offenlässt.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die normale Ausstattungsqualität, die einen gepflegten und einladenden Wohncharakter vermittelt.

Aufgrund der zentralen Lage in Mistelbach sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar.

Erleben Sie Wohnqualität auf hohem Niveau und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um diese attraktive Immobilie kennenzulernen.

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

Entdecken Sie diese exquisit ausgestattete Immobilie, die keine Wünsche offenlässt. Das moderne Badezimmer glänzt mit einem Fenster, das für reichlich Tageslicht sorgt, und einer eleganten Dusche.

Die offene Küche lädt zum geselligen Kochen ein und verbindet Wohn- und Kochbereich nahtlos miteinander. Der Stellplatz im Freien bietet Ihnen bequeme Parkmöglichkeiten direkt vor Ort.

Für wohlige Wärme sorgt die umweltfreundliche Holz-Pelletheizung, die durch eine effiziente Pelletheizung befeuert wird.

Diese Kombination garantiert nicht nur ein behagliches Wohnklima, sondern auch nachhaltigen Komfort. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

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.

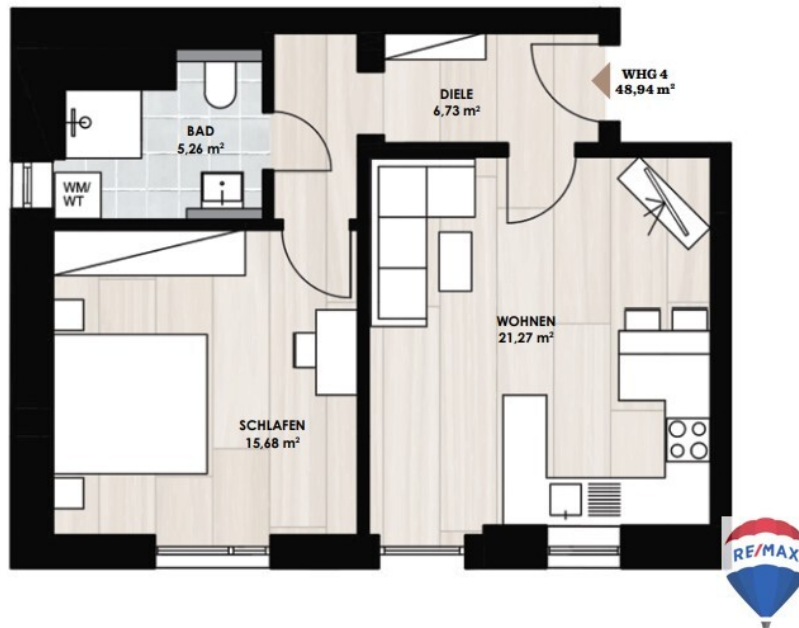
Eine Haftung wegen unrichtiger oder unvollständiger Angaben im Exposé erfolgt nur, wenn Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt, dies gilt auch für die Verletzung evtl. Aufklärungs- oder Hinweispflichten.

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_111339_



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.