

**RE/MAX**

## Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Galerie mit Glamour – Wohnen am Festspielpark

Objekt: 25-10-BT-MP-29 • 95445 Bayreuth  
519.000 €



RE/MAX XPERT • Hauptstraße 2 • 95119 Naila  
Tel.: 0800 - 222 92 92 • Mobil: 0172 - 89 66 797 • Fax:  
mail@remax-bayreuth.de • <https://remax-bayreuth.de>



## Daten

Phase	Aktive Vermarktung
externe Objnr	25-10-BT-MP-29
Betreuer	Marcel Puchta
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Maisonette
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	95445
Ort	Bayreuth
Land	Deutschland
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Gasheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Etagenzahl	3
Stellplatzart	Garage, Stellplatz im Freien
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr	1981
Zustand	Modernisiert
Baujahr lt. Energieausweis	2013
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	519.000 €
Provision	3,57 %, inkl. ges. USt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis

## Beschreibung

Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Maisonettewohnung im Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1981 vereint Großzügigkeit, Stil und eine begehrte Lage direkt beim Festspielpark.

Ein echtes Highlight ist die offene Stahlwendeltreppe, die die beiden Wohnebenen elegant miteinander verbindet und dem Wohnraum ein modernes Loft-Flair verleiht.

Auf der unteren Ebene befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zu einer sonnigen Loggia, der einen weiten Blick ins Grüne bietet – ideal zum Entspannen oder für gesellige Abende. Die angrenzende Küche mit hochwertiger Kochinsel lädt zum Kochen und Verweilen ein. Eine praktische Speisekammer sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung.

Das modernisierte Tageslichtbad bietet Fußbodenheizung, eine komfortable bodengleiche Dusche mit Regenfunktion und Massagedüsen, und überzeugt durch hochwertige Ausstattung und zeitloses Design.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer absolut ruhigen, begehrten Wohnlage direkt beim Festspielpark. Die Umgebung bietet eine hervorragende Kombination aus Natur, Kultur und urbaner Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und die Innenstadt sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Singles, die das Besondere suchen – sowohl als Eigennutzung als auch Kapitalanlage.

## Ausstattung Beschreibung

- Maisonette über 2 Ebenen
- Großzügige 4 Zimmer
- Sonniger Balkon
- Moderne Küche mit Kochinsel (Ablöse 6.500€)
- Separate Speisekammer
- Große Stahlwendeltreppe
- Tageslichtbad mit Fußbodenheizung
- Walk-In-Dusche mit Regenfunktion & Massagedüsen



- Eigene Garage (15.000€)
- Stellplatz (7.500€)
- Zusätzliche Garage zur Anmietung verfügbar
- Ruhige Lage in direkter Nähe zum Festspielpark
- separates Kellerabteil
- Gäste WC
- kein Aufzug (3. Obergeschoss)

## Sonstige Angaben

Sie möchten mehr über das hier angebotene Objekt erfahren oder haben weitere Fragen?

Kontaktieren Sie uns bitte über das Anfrageformular!

Wenn Sie uns schriftlich kontaktieren, bitten wir um Ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse).

Menschen im Mittelpunkt. Immobilien im Fokus.

Welche Werte, welche Philosophie und welche Inhalte repräsentiert eigentlich ein Immobilienunternehmen wie unseres?

Die Orientierung an bestimmten Werten und an einer Vision schafft Ziele und Mehrwerte für unser Team und natürlich für Sie, unsere Klientinnen und Klienten.

Wir stellen die Interessen unserer Kundinnen und Kunden in den Mittelpunkt unseres Tuns.

Am wichtigsten ist uns dabei die Vertrauensbasis zu unseren Klientinnen und Klienten. Wir agieren professionell, gemeinschaftlich und schnell.

Als etablierte Größe am Immobilienmarkt sind wir die erste Adresse für Eigentümer und Interessenten in der Region. Vertrauen Sie unseren Experten bei der Umsetzung Ihres persönlichen Immobilienanliegens.

Bei starker Objektnachfrage und einer Vielzahl von Kaufinteressenten behalten wir uns vor, in ein Angebotsverfahren überzugehen.



Wohn- und Essbereich



# RE/MAX



Schlafbereich

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>

# RE/MAX



RE/MAX XPERT • Hauptstraße 2 • 95119 Naila  
Tel.: 0800 - 222 92 92 • Mobil: 0172 - 89 66 797 • Fax:  
mail@remax-bayreuth.de • <https://remax-bayreuth.de>



Küche



Büro/ Kinderzimmer

**RE/MAX**



Badezimmer

RE/MAX XPERT • Hauptstraße 2 • 95119 Naila  
Tel.: 0800 - 222 92 92 • Mobil: 0172 - 89 66 797 • Fax:  
mail@remax-bayreuth.de • <https://remax-bayreuth.de>

# RE/MAX



RE/MAX XPERT • Hauptstraße 2 • 95119 Naila

Tel.: 0800 - 222 92 92 • Mobil: 0172 - 89 66 797 • Fax:  
mail@remax-bayreuth.de • <https://remax-bayreuth.de>



## Ihr Ansprechpartner

Herr Marcel Puchta  
RE/MAX XPERT  
Bodenseering 48  
95445 Bayreuth

Telefon: 0921 - 800 25 115

Mobil: 0160-4531384

E-Mail: marcel.puchta@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.