WINKLER & BRENDEL

100 PROZENT IMMOBILIE

Angebot Miet-Immobilie

Objekt 11296 **Moderne 4-Zimmer-Penthousewohnung im 4. OG – Neubau/in Fertigstellung**



Adresse: Hugenottenstr. 32a
95448 Bayreuth

Wohnfläche ohne Balkon: ca. 158 m²

Kaltmiete: 1.900,00 €

Nebenkosten: 520,00 €

2x TG-Stellplatz Nr. 53 + 54: 160,00 €

1x Außenstellplatz: 30,00 €

Bedarfsausweis: 29 kWh/(m²*a); A+; Bj. 2023, Gas

Sonstiges:

- 4. OG mit Aufzug
- Moderne offene Einbauküche inkl. Kühlschrank
- Speisekammer mit Waschmaschinenanschluss
- Offenes und großzügiges Wohn-/Esszimmer mit Ausgang zur Dachterrasse
- Terrasse in Süd-/Westausrichtung
- Tageslichtbad mit bodenebener Dusche, Badewanne, WC, Doppelwaschtisch
- Gästebad mit bodenebener Dusche, WC und Waschtisch
- Zwei helle Schlafzimmer mit guten Stellmöglichkeiten
- Gästezimmer
- Abstellraum
- eigenes Kellerabteil
- Fahrradkeller
- Zwei Tiefgaragenstellplätze + ein Außenstellplatz
- hochwertiger Vinylboden
- Fußbodenheizung
- Hausmeisterservice

Verfügbar: Nach Absprache

Kaution: 2.800,00 €

Kontakt:

Winkler & Brendel Immobilien GbR
Brandenburger Str. 49
95448 Bayreuth

Tel.: 0921 – 15 12 09-30
Fax: 0921 – 15 12 09-90
Isabel Brendel 0151 – 16 96 96 45

WINKLER & BRENDEL

100 PROZENT IMMOBILIE













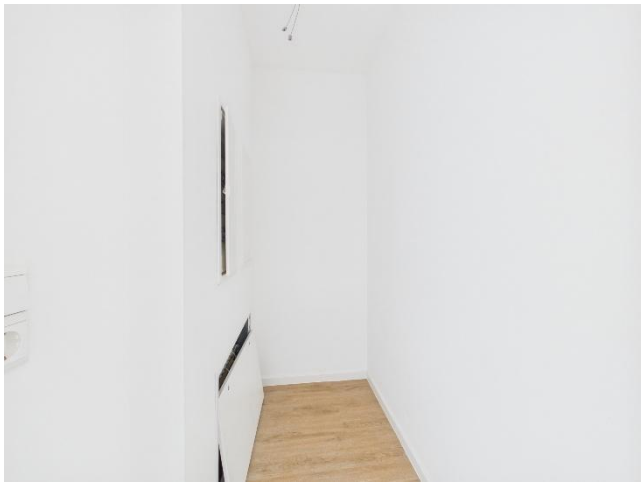










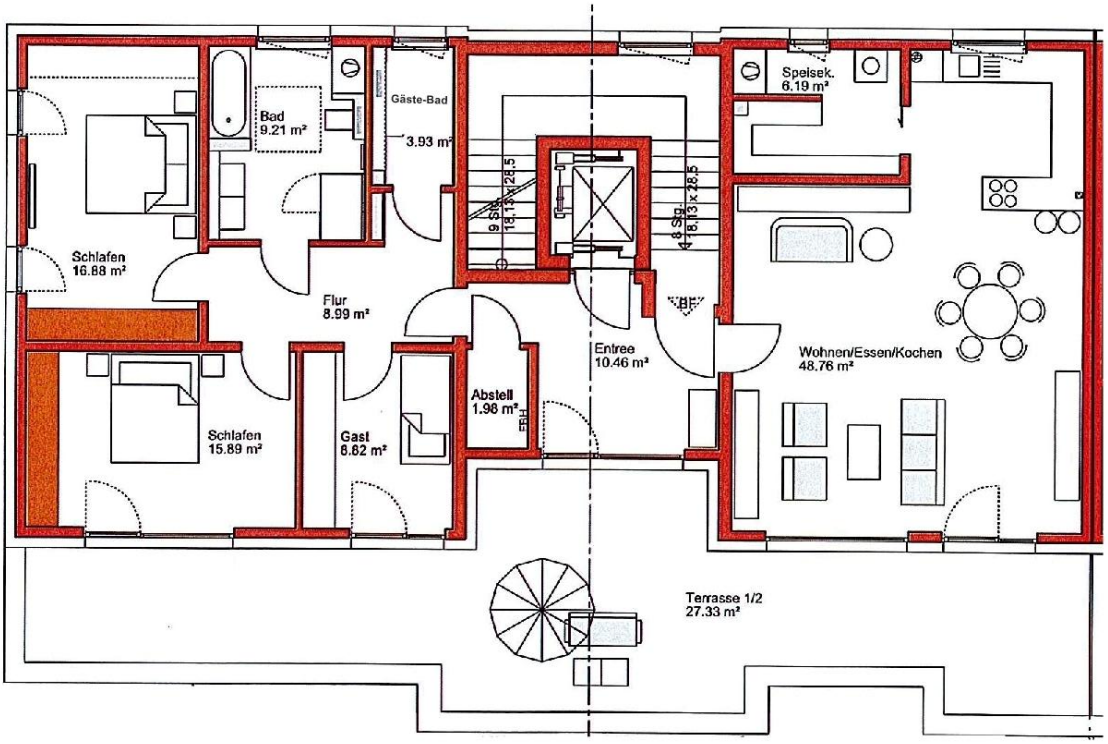


WINKLER & BRENDEL

100 PROZENT IMMOBILIE







WINKLER & BRENDEL

100 PROZENT IMMOBILIE

Wichtige Hinweise zum Mietobjekt

Die Wohnung befindet sich in einem Objekt, bei dem sich die Außenanlagen sowie Teile des Gemeinschaftseigentums derzeit noch in der Bau- bzw. Fertigstellungsphase befinden. Entsprechend kann es während der verbleibenden Bauarbeiten zu Einschränkungen kommen.

Die Terrasse der Wohnung befindet sich ebenfalls noch in der Fertigstellung und **darf bis zur vollständigen Freigabe nicht betreten bzw. genutzt werden**. Die Balkonfläche wurde daher bei der aktuellen Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt. Eine Nutzung vor der offiziellen Freigabe erfolgt ausdrücklich auf eigene Gefahr.

Nach Fertigstellung und Freigabe des Balkons wird die Balkonfläche in die Wohnflächenberechnung einbezogen. Die monatliche Kaltmiete erhöht sich zu diesem Zeitpunkt auf **14,50 €/m² bezogen auf die dann maßgebliche Wohnfläche einschließlich der Balkonfläche**.

Die angegebenen Nebenkosten verstehen sich als **vorläufige Schätzwerte**. Aufgrund der noch laufenden Fertigstellungsarbeiten sowie der tatsächlichen Verbrauchs- und Betriebskosten können sich die Nebenkostenvorauszahlungen ändern und entsprechend angepasst werden.

Hinweis zu Handwerker- und Zutrittsterminen
Aufgrund der noch laufenden Bau- und Fertigstellungsarbeiten kann es erforderlich sein, dass Handwerker und beauftragte Fachfirmen die Wohnung sowie den Balkon wiederholt betreten müssen. Der hierfür erforderliche Zugang ist nach vorheriger Terminabsprache zu ermöglichen. Die Termine werden selbstverständlich rechtzeitig mit den Mietern abgestimmt und auf das notwendige Maß beschränkt.