



12 Moderne Eigentumswohnungen  
Im Einzugsgebiet von Bayreuth  
Max-Reger-Str. 5 u. 7, 95469 Speichersdorf

# INHALT

03	Lage
04	Beschreibung
05	Daten im Überblick
06 - 07	Ausstattung
08	In der Region
09	Grundriss & Kaufpreise
10 - 11	Bildergalerie
12	Ihr Ansprechpartner

# LAGE

Im Einzugsgebiet von Bayreuth liegt die Gemeinde Speichersdorf mit ca. 7.000 Einwohnern. Dort sind große Unternehmen wie Rosenthal Porzellan, SIEMENS und Ponnath ansässig. Die Gemeinde Speichersdorf liegt verkehrsgünstig am Knotenpunkt der Bahnlinien Nürnberg - Marktredwitz und Bayreuth - Weiden. Die Universitätsstadt Bayreuth ist innerhalb von ca. 15 Minuten per Bahn erreichbar.





## BESCHREIBUNG

Das Objekt liegt sehr zentral in der Gemeinde Speichersdorf. Der Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten sowie die Grund- und Mittelschule sind in unmittelbarer Nähe.

Das Objekt hat zwei Eingänge mit jeweils 6 Wohnungen. Dabei gibt es 4 verschiedene Wohnungsgrößen.

Das gesamte Objekt wird 2017 / 2018 vollständig kernsaniert. Dabei werden hochwertige Materialien und eine zeitgemäße Ausstattung verwendet.

Die sehr gute Raumaufteilung der einzelnen Wohnungstypen sorgt für Zuspruch bei Studenten bis kleinen Familien und ist eine Voraussetzung für nachhaltige Vermietbarkeit.

Die Nähe zu Bayreuth macht die Lage des Objektes sehr attraktiv. Ein kleiner Einblick in die Region Bayreuth:

- **8.245 Unternehmen** • **2.600 offene Stellen jährlich**
- **178.000 Einwohner** • **13.000 Studenten** • **Die meisten Bäckereien, Metzgereien und Brauereien weltweit.\***

\*Quelle: [www.welcome.bayreuth.de](http://www.welcome.bayreuth.de)

## DATEN IM ÜBERBLICK

Art	Kernsanierung
Hausverwaltung	Trauhand Verwaltungs GmbH & Co. KG
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Wohnfläche	48 m <sup>2</sup> - 78 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2 - 4
Gesamtwohnfläche	753 m <sup>2</sup>
Heizungsart	Gasbrennwert-Heizungsanlage
Energieausweis	Folgt



**Provision:**  
Käuferprovisionsfrei

# AUSSTATTUNG

## Wohnzimmer:

4 Schalter unter Putz, 14 Steckdosen unter Putz, 3 Auslässe für Brennstellen, 1 Herdanschluss mit Zuleitung und Dose, 1 Spülmaschinenanschluss mit Zuleitung und Dose, 1 Telefonanschluss



## Badezimmer:

2 Schalter unter Putz, 3 Steckdosen unter Putz und 2 Auslässe für Brennstellen. Badewanne in den Abmessungen 170/75 oder Duschwanne in den Abmessungen 75/90, Waschtisch und Wandklosett aus Kristallporzellan



### Schlafzimmer:

2 Schalter unter Putz, 6 Steckdosen unter Putz, 1 Auslass für Brennstelle und 1 Antennenanschluss mit Zuleitung und Dose



### Balkon:

1 Schalter mit Kontrolllicht, 1 Schalter unter Putz, 1 Steckdose FR unter Putz, 1 Auslass für Brennstelle

# IN DER REGION



## Preistrend

März 2014 - März 2015

+ 7,27 %

## Preistrend

März 2015 - März 2016

+ 8,30 %

## Preistrend

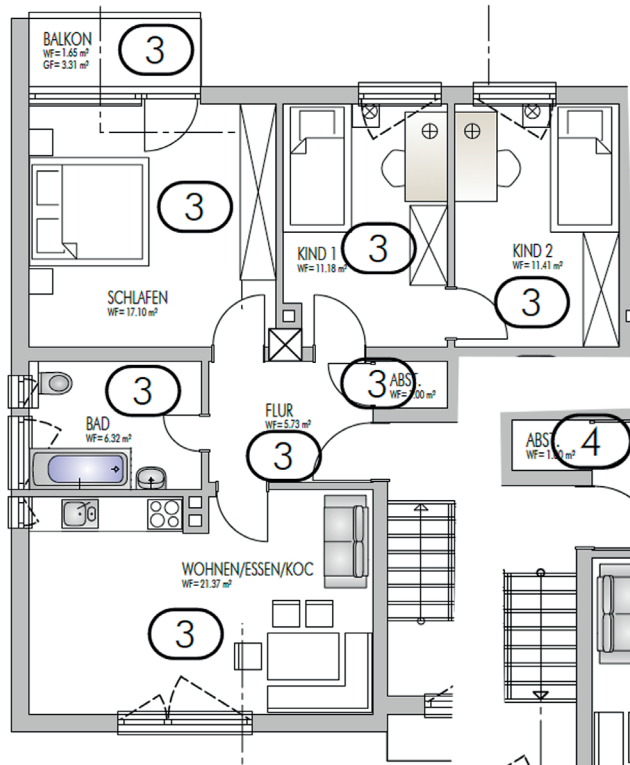
März 2016 - März 2017

+ 6,19 %\*

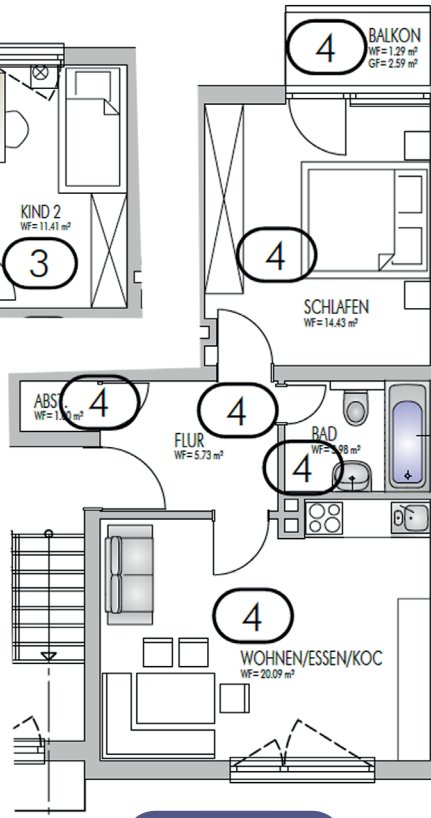
\* Preistrend für Speichersdorf laut Auszug vom 01.09.2017 / Quelle: Immoscout24.de



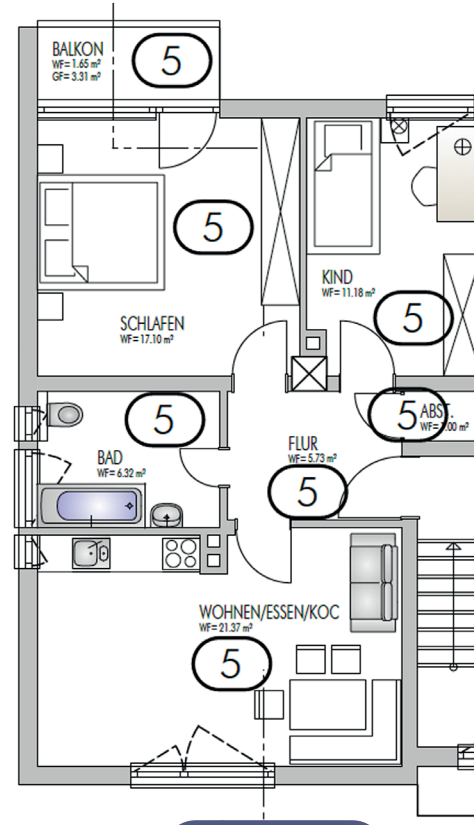
# GRUNDRISS



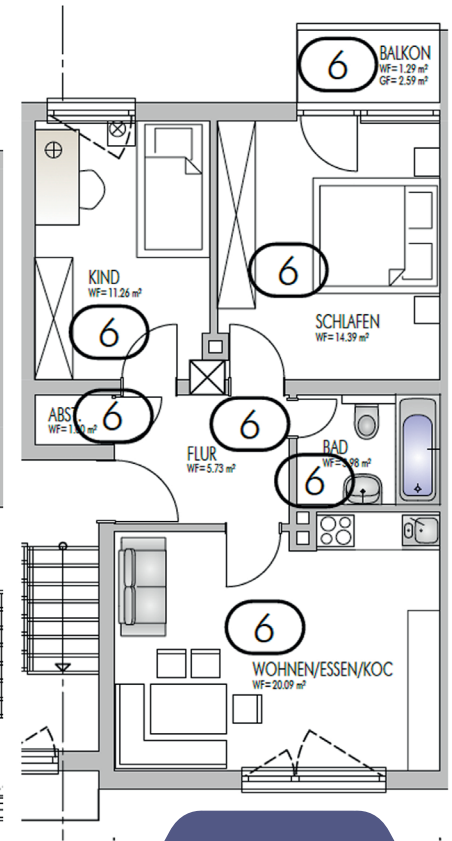
**TYP 1**  
4 Zimmer  
Whg Nr. 1/3/8/10  
Haus Nr. 5 u. 7



**TYP 2**  
2 Zimmer  
Whg Nr. 2/4/7/9  
Haus Nr. 5 u. 7



**TYP 3**  
3 Zimmer  
Whg Nr. 5 / 12  
Haus Nr. 7



**TYP 4**  
3 Zimmer  
Whg Nr. 6 / 11  
Haus Nr. 9

# BILDERGALERIE

01 Frontansicht, 02 Diele, 03 Wohnen/Essen/Kochen  
04 Balkonansicht, 05 kleines Bad, 06 großes Bad  
07 großes Bad, 08 Wohnen/Essen/Kochen, 09 Schlafzimmer, 10 Schlafzimmer



# BILDERGALERIE

\*Bilder auf den Seiten 10 und 11 zeigen eine unverbindliche Visualisierung des fertig sanierten Objektes. Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen ebenfalls der Visualisierung und sind nicht im Angebot enthalten.





**Ihr Ansprechpartner**

Bavaria Immobilien GmbH

SintzelStr. 2, 92637 Weiden i. d. Opf.