Bayreuth

Renditestarke Kapitalanlage - Attraktives Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Bayreuth

Objektnummer: 26093014



KAUFPREIS: 745.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81 m² • GRUNDSTÜCK: 201 m²

Objektnummer: 26093014 - 95444 Bayreuth

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26093014 - 95444 Bayreuth

Auf einen Blick

Objektnummer	26093014
Wohnfläche	ca. 81 m²
Baujahr	1881

Kaufpreis	745.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gewerbefläche	ca. 100 m²
Vermietbare Fläche	ca. 296 m²
Bürofläche	ca. 115 m²

Objektnummer: 26093014 - 95444 Bayreuth

Auf einen Blick: Energiedaten

Befeuerung	Gas	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26093014 - 95444 Bayreuth

Die Immobilie



Objektnummer: 26093014 - 95444 Bayreuth

Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Bayreuth und stellt eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger dar. Die Immobilie ist vollständig vermietet und bietet somit von Beginn an stabile und sichere Mieteinnahmen, eine solide Grundlage für eine nachhaltige Investition.

Das Gebäude überzeugt durch eine klare und funktionale Aufteilung der einzelnen Einheiten. Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbefläche mit ca. 100 m², die sich ideal für Einzelhandel, Dienstleistung oder Gastronomie eignet und von der stark frequentierten Lage profitiert. Im ersten Obergeschoss steht eine Bürofläche mit ca. 116 m² zur Verfügung, die optimale Voraussetzungen für verschiedene gewerbliche Nutzungen bietet. Ergänzt wird das Objekt durch eine attraktive Wohneinheit im Dachgeschoss: Eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 81 m², die durch ihre angenehme Raumaufteilung und die zentrale Lage überzeugt.

Hinzu kommen Nebenflächen (Verkehrsflächen) von circa 57 m².

Die Kombination aus Gewerbe- und Wohnnutzung macht diese Immobilie besonders interessant und sorgt für eine breite Mieterstruktur sowie ein ausgewogenes Renditeprofil. Dank der erstklassigen Innenstadtlage mit hervorragender Infrastruktur, kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentlichen Verkehrsmitteln, ist eine langfristige Vermietbarkeit gewährleistet.

Insgesamt handelt es sich um eine sichere Kapitalanlage in gefragter Lage mit stabilem Ertragspotenzial und nachhaltiger Wertentwicklung.

Objektnummer: 26093014 - 95444 Bayreuth

Ausstattung und Details

* Ensembleschutz
* Wohn- und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage
* Vollständig vermietet
* Klare und funktionale Aufteilung der Einheiten
* Gewerbefläche im Erdgeschoss mit ca. 100 m²
* Bürofläche im 1. Obergeschoss mit ca. 116 m²
* 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit ca. 81 m²
* Attraktive Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung
* Zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur
* Gute fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie

Objektnummer: 26093014 - 95444 Bayreuth

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Bayreuth und profitiert von einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie zahlreiche Dienstleistungsangebote sind fußläufig erreichbar und sorgen für eine hohe Standortattraktivität sowohl für Gewerbemieter als auch für Bewohner.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der öffentliche Nahverkehr ist komfortabel angebunden und gewährleistet eine schnelle Verbindung innerhalb des Stadtgebiets sowie in die umliegenden Regionen. Zudem bietet die nahegelegene Anbindung an das überregionale Straßennetz eine gute Erreichbarkeit mit dem Auto, wodurch der Standort sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter optimal erschlossen ist.

Objektnummer: 26093014 - 95444 Bayreuth

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26093014 - 95444 Bayreuth

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth
Tel.: +49 921 - 73 04 553
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com