Bayreuth

Solides Anlageobjekt in Bayreuth – Wohnen und Gewerbe unter einem Dach

Objektnummer: 26093015



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 37 m^2 • GRUNDSTÜCK: 99 m^2

Objektnummer: 26093015 - 95444 Bayreuth

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

Objektnummer: 26093015 - 95444 Bayreuth

Auf einen Blick

Objektnummer	26093015
Wohnfläche	ca. 37 m²
Baujahr	1897

Kaufpreis	395.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gewerbefläche	ca. 51 m²
Vermietbare Fläche	ca. 144 m²
Bürofläche	ca. 56 m²

Objektnummer: 26093015 - 95444 Bayreuth

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26093015 - 95444 Bayreuth

Die Immobilie



Objektnummer: 26093015 - 95444 Bayreuth

Ein erster Eindruck

Dieses Wohn- und Geschäftshaus in der Bayreuther Innenstadt verbindet historischen Charme mit einer hochwertigen, zeitgemäßen Renovierung. Die vollvermietete Immobilie stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger dar und gewährleistet von Beginn an stabile und zuverlässige Mieteinnahmen.

Eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss umfasst ca. 51 m² und eignet sich ideal für kleinere Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe. Im ersten Obergeschoss steht eine etwa 56 m² große Bürofläche zur Verfügung, die flexibel genutzt werden kann und ein angenehmes Arbeitsumfeld bietet. Im Dachgeschoss befindet sich eine 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 37 m², besonders attraktiv für Singles oder Studenten.

Die Verbindung von Wohn- und Gewerbeflächen schafft eine ausgewogene Mieterstruktur und unterstützt eine verlässliche Einnahmesituation.

Objektnummer: 26093015 - 95444 Bayreuth

Ausstattung und Details

* Ensembleschutz
* Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Bayreuth
* Attraktive Kapitalanlage für Investoren
* Vollständig vermietet – sofortige und stabile Mieteinnahmen
* Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit ca. 51 m²
- geeignet für Einzelhandel oder Dienstleistungen
* Bürofläche im 1. Obergeschoss mit ca. 56 m²
- flexibel nutzbar
- gut geeignetes Arbeitsumfeld
* 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit ca. 37 m² Wohnfläche
- ideal für Singles oder Studenten
* Ausgewogene Mieterstruktur durch Nutzungsmix

Objektnummer: 26093015 - 95444 Bayreuth

Alles zum Standort

Die Immobilie überzeugt durch ihre zentrale Lage mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote sowie verschiedene Dienstleistungsbetriebe befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel stehen in kurzer Entfernung zur Verfügung und sorgen für eine schnelle und komfortable Anbindung an die umliegenden Stadtteile. Durch die verkehrsgünstige Lage an den wichtigen Achsen zwischen Nürnberg, Hof und Bamberg ist Bayreuth sowohl regional als auch überregional sehr gut angebunden. Die unmittelbare Nähe zur Autobahn A9 gewährleistet zudem eine zügige Verbindung in Richtung München und Berlin, wodurch der Standort sowohl für Pendler als auch für Unternehmen besonders attraktiv ist.

Objektnummer: 26093015 - 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: 26093015 - 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