

Bayreuth

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

Objektnummer: 26093014



KAUFPREIS: 745.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 201 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26093014 - 95444 Bayreuth**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26093014 - 95444 Bayreuth**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26093014</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>745.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 91 m<sup>2</sup></b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1881</b>		
		<b>Gewerbefläche</b>	<b>ca. 95 m<sup>2</sup></b>
		<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>ca. 312 m<sup>2</sup></b>
		<b>Bürofläche</b>	<b>ca. 126 m<sup>2</sup></b>

Objektnummer: 26093014 - 95444 Bayreuth

## Auf einen Blick: Energiedaten

Befuerung

**Gas**

Energieinformationen **KEIN**

Objektnummer: 26093014 - 95444 Bayreuth

## Die Immobilie



**Dipl.-Betriebswirt (FH) Mark Beyer**  
Geschäftsstelleninhaber, DEKRA-zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienbewertung D1

✉ [mark.beyer@von-poll.com](mailto:mark.beyer@von-poll.com)

☎ 0921 - 73 04 553

**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. 95 m<sup>2</sup>, die sich ideal für Einzelhandel, Dienstleistung oder Gastronomie eignet und von der stark frequentierten Lage profitiert. Im ersten Obergeschoss steht eine Bürofläche mit ca. 126 m<sup>2</sup> 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. 91 m<sup>2</sup>, die durch ihre angenehme Raumaufteilung und die zentrale Lage überzeugt.**

**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. 95 m<sup>2</sup>**
- \* **Bürofläche im 1. Obergeschoss mit ca. 126 m<sup>2</sup>**
- \* **3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit ca. 91 m<sup>2</sup>**
- \* **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**

## Weitere Informationen

**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](http://www.von-poll.com)**