

Bayreuth

Solides Anlageobjekt in Bayreuth – Wohnen und Gewerbe unter einem Dach

Property ID: 26093015



PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 37 m² • LAND AREA: 99 m²

Property ID: 26093015 - 95444 Bayreuth

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26093015 - 95444 Bayreuth

At a glance

| | | | |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|--|
| Property ID | 26093015 | Purchase Price | 395.000 EUR |
| Living Space | ca. 37 m² | Interest/Investment houses | Residential and office building |
| Year of construction | 1897 | Commission | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| | | Commercial space | ca. 51 m² |
| | | Rentable space | ca. 144 m² |
| | | Office space | ca. 56 m² |

Property ID: 26093015 - 95444 Bayreuth

Energy Data

Energy Certificate Legally not required

Property ID: 26093015 - 95444 Bayreuth

The property



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

✉ mark.beyer@von-poll.com

☎ 0921 - 73 04 553

Property ID: 26093015 - 95444 Bayreuth

A first impression

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.

Property ID: 26093015 - 95444 Bayreuth

Details of amenities

- * Ensembleschutz
- * Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Bayreuth
- * Attraktive Kapitalanlage für Investoren
- * Vollständig vermietet – sofortige und stabile Mieteinnahmen
- * Gewerbeinheit 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

Property ID: 26093015 - 95444 Bayreuth

All about the location

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.

Property ID: 26093015 - 95444 Bayreuth

Other information

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.

Property ID: 26093015 - 95444 Bayreuth

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com