

Bayreuth

# Charmantes Wohn- und Geschäftshaus im historischen Gassenviertel von Bayreuth

CODE DU BIEN: 25093036



PRIX D'ACHAT: 350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 189 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 146 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25093036 - 95444 Bayreuth

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25093036 - 95444 Bayreuth

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25093036	Prix d'achat	350.000 EUR
Surface habitable	ca. 189 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Année de construction	1700	Technique de construction	massif
		Surface de plancher	ca. 30 m <sup>2</sup>
		Espace commercial	ca. 59 m <sup>2</sup>
		Espace locatif	ca. 248 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25093036 - 95444 Bayreuth

## Informations énergétiques

Certification  
énergétique

Legally not required

CODE DU BIEN: 25093036 - 95444 Bayreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093036 - 95444 Bayreuth

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25093036 - 95444 Bayreuth**

## Une première impression

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in bester Innenstadtlage von Bayreuth – direkt im charmanten Gassenviertel und nur wenige Schritte von der imposanten Stadtkirche entfernt. Die zentrale Lage mit historischem Flair macht das Objekt gleichermaßen für Kapitalanleger wie für Liebhaber innerstädtischer Immobilien interessant.

Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich rund 59?m<sup>2</sup> Gewerbefläche, die aktuell als Geschäftsräume genutzt werden. Darüber erstrecken sich insgesamt vier Wohneinheiten:

- Das 1. Obergeschoss bietet eine großzügige Wohnung mit ca. 72?m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung ist noch bis zum 30.07.2025 vermietet.
- Im 2. Obergeschoss befinden sich zwei Apartments mit ca. 41?m<sup>2</sup> und ca. 36?m<sup>2</sup>.
- Das Dachgeschoss beherbergt eine weitere Wohnung mit ca. 40?m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die monatlichen Kaltmieteinnahmen belaufen sich derzeit auf ca. 1.618?€.

Die Ausstattung des Hauses umfasst zweifach verglaste Fenster. In den Wohnungen wurden vor rund 30 Jahren Gasetagenheizungen installiert – ein Großteil davon wurde bereits erneuert, mit Ausnahme der Einheit im 1. Obergeschoss. Die Elektroinstallation wurde überwiegend im Jahr 2000 modernisiert.

Insgesamt bietet dieses Stadthaus ein attraktives Investmentpotenzial in begehrter Innenstadtlage mit Entwicklungsmöglichkeiten.

Bitte beachten Sie, dass vor einer Besichtigung ein Finanzierungs- oder Eigenkapitalnachweis erforderlich ist.

CODE DU BIEN: 25093036 - 95444 Bayreuth

## Tout sur l'emplacement

Absolut zentrale Lage im historischen Gassenviertel.

**CODE DU BIEN: 25093036 - 95444 Bayreuth**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 25093036 - 95444 Bayreuth**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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