

Bayreuth

Historisches Mehrfamilienhaus in bevorzugter Innenstadtlage von Bayreuth

CODE DU BIEN: 26093083



PRIX D'ACHAT: 995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 353 m² • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 270 m²

CODE DU BIEN: 26093083 - 95444 Bayreuth

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26093083 - 95444 Bayreuth

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26093083
Surface habitable	ca. 353 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	13
Salles de bains	7
Année de construction	1764

Prix d'achat	995.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 26093083 - 95444 Bayreuth

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 26093083 - 95444 Bayreuth

La propriété



Dipl.-Betriebswirt (FH) Mark Beyer
Geschäftsstelleninhaber, DEKRA-zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbewertung D1
✉ mark.beyer@von-poll.com
☎ 0921 - 73 04 553

CODE DU BIEN: 26093083 - 95444 Bayreuth

Une première impression

Baujahr 1764 | ca. 353 m² Wohnfläche | 5 Wohneinheiten | voll vermietet | denkmalgeschützt

In zentraler Lage der Bayreuther Innenstadt präsentiert sich dieses denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus mit Aufzug aus dem Jahr 1764 als charaktervolle Immobilie mit historischem Charme und langfristiger Vermietung.

Das Gebäude steht auf einem ca. 270 m² großen Grundstück und verfügt über insgesamt ca. 353 m² Wohnfläche, verteilt auf fünf Wohneinheiten im Vorder- und Hinterhaus. Sämtliche Wohnungen sind derzeit vermietet und erwirtschaften zusammen jährliche Mieteinnahmen in Höhe von circa 32.880,00 €.

Besonders reizvoll sind die für das historische Gebäude charakteristischen Details. Ein geschützter Innenhof schafft eine besondere Atmosphäre und bildet gemeinsam mit der außen liegenden Galerie ein prägendes architektonisches Element des Anwesens. Der historische Gebäudebestand und die zentrale Lage verleihen der Immobilie einen unverwechselbaren Charakter.

Vier Wohnungen werden jeweils über Gas-Thermen, das Hinterhaus wird durch eine Gas-Zentralheizung beheizt. Aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes sind bei zukünftigen baulichen Veränderungen die entsprechenden denkmalrechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen.

Das Anwesen verbindet eine zentrale Innenstadtlage, historische Bausubstanz und eine bestehende Vollvermietung. Mit fünf Wohneinheiten und einer Jahresmiete von aktuell ca. 31.080,00 € bietet das Objekt eine interessante Grundlage für Kapitalanleger, die gezielt nach einer außergewöhnlichen Bestandsimmobilie in Bayreuth suchen.

Der historische Charakter aus dem 18. Jahrhundert, der Innenhof sowie die außen liegende Galerie heben das Gebäude deutlich von klassischen Mehrfamilienhäusern ab und verleihen ihm einen besonderen Wiedererkennungswert.

Eine seltene Gelegenheit, ein Stück Bayreuther Stadtgeschichte mit bestehender Wohnnutzung und laufenden Mieteinnahmen zu erwerben.

CODE DU BIEN: 26093083 - 95444 Bayreuth

Détails des commodités

Eckdaten auf einen Blick:

- Objektart: Mehrfamilienhaus
- Lage: Bayreuth Innenstadt
- Baujahr: 1764
- Aufzug: Ja
- Denkmalschutz: ja
- Grundstücksfläche: ca. 270 m²
- Wohnfläche: ca. 353 m²
- Wohneinheiten: 5
- Vermietungsstand: voll vermietet
- Jahresmieteinnahmen: circa 32.880,00 €
- Besonderheiten: Innenhof und außen liegende Galerie

CODE DU BIEN: 26093083 - 95444 Bayreuth

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich am südlichen Rand der Bayreuther Innenstadt und verbindet urbanes Leben mit einem hohen Erholungswert. Das historische Zentrum mit seinen vielfältigen Geschäften, gastronomischen Angeboten und kulturellen Einrichtungen ist in wenigen Minuten erreichbar.

Ein besonderer Standortvorteil ist der nahe gelegene Hofgarten, eine der bedeutendsten innerstädtischen Parkanlagen Bayreuths. Die weitläufigen Wege und ruhigen Bereiche laden zu Spaziergängen und zur Erholung ein und bieten einen angenehmen Rückzugsort abseits des städtischen Trubels.

Auch die Verkehrsanbindung ist günstig. Über den nahe gelegenen Zentralen Omnibus-Haltepunkt bestehen zahlreiche Busverbindungen in verschiedene Stadtteile und das Umland. Ergänzend stehen im Innenstadtbereich diverse öffentliche und private Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Universität Bayreuth ist ebenfalls gut erreichbar. Damit bietet das Umfeld attraktive Voraussetzungen für Berufstätige und Studierende ebenso wie für Bewohner, die kurze Wege, eine gute Infrastruktur und vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung schätzen.

Insgesamt überzeugt der Standort durch die gelungene Verbindung aus innerstädtischer Infrastruktur, guter Erreichbarkeit und einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Kombination aus Hofgarten, kulturellen Angeboten, Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischer Vielfalt macht das Umfeld besonders attraktiv.

CODE DU BIEN: 26093083 - 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

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

www.von-poll.com