

Bayreuth

Historisches Mehrfamilienhaus in bevorzugter Innenstadtlage von Bayreuth

Αριθμός ακινήτου: 26093083



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 995.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 353 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 13 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 270 m²

Αριθμός ακινήτου: 26093083 - 95444 Bayreuth

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ?????????
- ??? ?????? ?????????
- ??????????????? ??? ?????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????????????? ?????????????

Αριθμός ακινήτου: 26093083 - 95444 Bayreuth

?? ??? ??????

???????? ?????????	26093083
??????????	ca. 353 m ²
????? ??????	????????????? ?????
????????	13
?????????	7
????? ????????????	1764

???? ??????	995.000 EUR
??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ????????????	???????

Αριθμός ακινήτου: 26093083 - 95444 Bayreuth

?????????? ???? ?????

????????? ??????????	????????? ?????????? ??????????	????????????????? ??????????	KEIN
????? ??????????	?????		

Αριθμός ακινήτου: 26093083 - 95444 Bayreuth

?? ???????



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

Αριθμός ακινήτου: 26093083 - 95444 Bayreuth

??? ????? ????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 26093083 - 95444 Bayreuth

????????????? ??? ????????

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**

Αριθμός ακινήτου: 26093083 - 95444 Bayreuth

??? ??? ??? ?????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 26093083 - 95444 Bayreuth

?????????? ??????????????

??? ????????????? ?????????????, ????????????? ?? ?? ????????? ????????????? ???:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

???? ????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com