

Bayreuth

Historisches Mehrfamilienhaus in bevorzugter Innenstadtlage von Bayreuth

Codice oggetto: 26093083



**PREZZO D'ACQUISTO: 995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 353 m² • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL
TERRENO: 270 m²**

Codice oggetto: 26093083 - 95444 Bayreuth

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26093083 - 95444 Bayreuth

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26093083
Superficie netta	ca. 353 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	13
Bagni	7
Anno di costruzione	1764

Prezzo d'acquisto	995.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio

Codice oggetto: 26093083 - 95444 Bayreuth

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento Riscaldamento autonomo

Fonte di alimentazione Gas

Certificazione energetica Legally not required

Codice oggetto: 26093083 - 95444 Bayreuth

La proprietà



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

Codice oggetto: 26093083 - 95444 Bayreuth

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26093083 - 95444 Bayreuth

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26093083 - 95444 Bayreuth

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26093083 - 95444 Bayreuth

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com