

Bayreuth

# Charmantes Wohn- und Geschäftshaus im historischen Gassenviertel von Bayreuth

????????? ??????????: 25093036



???? ??????: 350.000 EUR • ??????????: ca. 189 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 146 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25093036 - 95444 Bayreuth

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

???????? ??????????: 25093036 - 95444 Bayreuth

?? ??? ??????

|                      |            |                      |                                                                                       |
|----------------------|------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????  | 25093036   | ????? ???????        | 350.000 EUR                                                                           |
| ????????????         | ca. 189 m² | ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????? | 1700       |                      |                                                                                       |
|                      |            | ?????????            | ????????                                                                              |
|                      |            | ?????????????        |                                                                                       |
|                      |            | ???????????????????? | ca. 30 m²                                                                             |
|                      |            | ??????               |                                                                                       |
|                      |            | ????????????? ?????? | ca. 59 m²                                                                             |
|                      |            | ????????????????     | ca. 248 m²                                                                            |
|                      |            | ??????               |                                                                                       |

??????? ???????: 25093036 - 95444 Bayreuth

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

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

KEIN

???????? ?????: 25093036 - 95444 Bayreuth

?? ???????



??????? ?????????: 25093036 - 95444 Bayreuth

?? ????????



??????? ???????: 25093036 - 95444 Bayreuth

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

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.

??????? ?????????: 25093036 - 95444 Bayreuth

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

Absolut zentrale Lage im historischen Gassenviertel.

??????? ?????????: 25093036 - 95444 Bayreuth

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

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25093036 - 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](http://www.von-poll.com)