

# Entwicklungsobjekt in 1A Lage der Fußgängerzone – mögliche MF knapp 1.200 m<sup>2</sup>

95444 Bayreuth, Wohn- und Geschäftshaus zum Kauf

Objekt ID: M0023\_32.VKR



Gesamtfläche ca.: 1.467 m<sup>2</sup> - Kaufpreis: 1.000.000 EUR



## Entwicklungsobjekt in 1A Lage der Fußgängerzone – mögliche MF knapp 1.200 m<sup>2</sup>

Objekt ID	M0023_32.VKR
Objekttypen	Renditeobjekt, Wohn- und Geschäftshaus
Adresse	95444 Bayreuth
Gemarkung	Bayreuth
Lage	1a
Etagen im Haus	6
Gesamtfläche ca.	1.467 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	570 m <sup>2</sup>
Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr	1961
Letzte Modernisierung	2018
Zustand	teilsaniert
Erschließung	vollerschlossen
Bauweise	Massiv
Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Keller, Lastenaufzug, Massivbauweise, Räume veränderbar
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	Käuferprovision - 4,76 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. Maklerprovision verdient und fällig mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.
Kaufpreis	1.000.000 EUR



## Objektbeschreibung

Bei dem Angebot handelt es sich um eine Entwicklungsimmobilie in absoluter 1A Lage der Fußgängerzone.

Das ensemblesgeschützte Wohn- und Geschäftshaus besteht aus einem Vordergebäude zur Fußgängerzone und einem Rückgebäude direkt an der alten Stadtmauer – das Grundstück ist 570 m<sup>2</sup> groß.

Das voll unterkellerte Vordergebäude wurde 1961 erbaut und bietet auf sechs Etagen (KG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG, DG) eine Gesamtnutzfläche von 1.177 m<sup>2</sup> - aktuell werden lediglich nur das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss als Einzelhandelsfläche genutzt. Alle anderen Etagen sind leerstehend und könnten durch den Erwerber z.B. zu Wohnungen, Büro- oder Praxisflächen umgebaut werden.

Das Rückgebäude (Baujahr unbekannt) ist nicht unterkellert – die Gesamtnutzfläche beträgt hier ca. 290 m<sup>2</sup>. Aktuell ist das Gebäude in 2 kleine und eine sehr große Wohneinheit aufgeteilt. Mit einer neuen Raumaufteilung könnten hier fünf Wohneinheiten zwischen 35 m<sup>2</sup> und 75 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Möglich wären auch kleinteilige Appartements für die Vermietung an Studenten.

Beide Gebäude bieten verschiedene Möglichkeiten für Balkone und großzügige Dachterrassen. Alle Etagen im Vordergebäude (vom Keller bis Dachgeschoss) sind neben dem Treppenhaus auch mit einem Aufzug erschlossen – derzeit ist die Aufzugsanlage stillgelegt, da es sich um einen älteren Lastenaufzug handelt.

Trotz solidem Bauzustand befinden sich einzelne Bereiche der Gebäuden in einem modernisierungs- bzw. teils sanierungsbedürftigen Zustand. Die gesamte Immobilie kann nach Absprache komplett frei und mietfrei übergeben werden.

Die Prüfung einer möglichen Umnutzung der Immobilie obliegt dem Erwerber.

Bei dem angegebenen Kaufpreis handelt es sich um einen FESTPREIS.

Auf Anfrage erhalten Sie ein ausführliches Exposé mit detaillierten Flächenangaben, Planunterlagen sowie ausführliches Bildmaterial.

## Ausstattung

Baujahr - Vorderhaus ca. 1960

--

Baujahr - Rückgebäude nicht bekannt

--

Ensembleschutz im Sanierungsgebiet "G"

--

Grundstück 570 m<sup>2</sup>

--



Bauweise - Vorderhaus Mauerwerk/Betonkonstruktion, RG Mauerwerk vermutlich Klinker verputzt /Holzbalkendecken/Stahlbetondecke

--

2018 - Einbau einer neuen Gaszentralheizung in Vorderhaus und Rückgebäude

--

2008 - Dacherneuerung Vorderhaus und Rückgebäude

--

2008 - Neue Bitumenbeschichtung Flachdachbereiche Vorderhaus

--

2008 - Neuer Fassadenanstrich Vorderhaus und Rückgebäude

--

Aktueller Zustand beider Gebäude solide, aber in Teilbereichen modernisierungs- bzw. teils sanierungsbedürftig

--

Zugang/Belieferung über die Fußgängerzone

--

großzügige Verkaufsflächen mit Schaufenster

--

Rückgebäude angrenzend an die alte Stadtmauer

--

Lastenaufzug im Vorderhaus (KG bis DG), aktuell stillgelegt

--

Laubengang im 1.OG des Vorderhauses, der Laubengang verbindet gleichzeitig beide Gebäudeteile

--

verschiedene Möglichkeiten für neue Balkone und Terrassen nach Umbau

--

Vorderhaus komplett unterkellert

--

Rückgebäude nicht unterkellert

--

Stellplätze auf dem Grundstück sind nicht vorhanden

## Sonstiges

Käuferprovision: 4,76% vom Kaufpreis inkl. MwSt., verdient und fällig mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

### HINWEIS:

Bei dem angegebenen Kaufpreis handelt es sich um einen FESTPREIS.

Bitte beachten Sie, dass sich das Immobilienangebot in einem modernisierungs- bzw. teils sanierungsbedürftigen Zustand befindet. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers oder auf Schätzungen - eine Garantie auf Vollständigkeit aller Flächen- und sonstigen Angaben können nicht gewährt werden. Die Prüfung einer möglichen Umnutzung der Immobilie obliegt dem Erwerber.





## Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich auf der vorteilhaften Sonnenseite der Maximilianstraße in absoluter top 1A-Lage der Fußgängerzone.

Neben einer hervorragenden Anbindung an den zentralen Busbahnhof, bietet die Maximilianstraße mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzten und Apotheken sowie Schulen auch eine optimale Nahversorgung.

Die schöne Innenstadt von Bayreuth ist umgeben von den wichtigsten kulturellen Sehenswürdigkeiten der Stadt - Weltkulturerbe MARKGRÄFLICHES OPERNHAUS, NEUE SCHLOSS, HAUS WAHNFRIED, RICHARD WAGNER MUSEUM. Die Parkanlage "Hofgarten" mit seinen wunderschönen Spazierwegen liegt ebenfalls direkt vor der Haustüre.





Gebäudeansicht Fußgängerzone



Rückgebäude



Verkaufsraum



Verkaufsraum



OG Vorderhaus



OG Vorderhaus





Lageplan



Lageplan Gebäude

