

KAUFEN statt hoher Mieten zahlen – WGH mit Ladenfläche in 1A-Lage der Fußgängerzone!

95444 Bayreuth, Wohn- und Geschäftshaus zum Kauf

Objekt ID: WGH0023_32.VK



Gesamtfläche ca.: **1.467 m²** - Kaufpreis: **1.000.000 EUR**



KAUFEN statt hoher Mieten zahlen – WGH mit Ladenfläche in 1A-Lage der Fußgängerzone!

Objekt ID	WGH0023_32.VK
Objekttypen	Renditeobjekt, Wohn- und Geschäftshaus
Adresse	95444 Bayreuth
Gemarkung	Bayreuth
Lage	1a
Etagen im Haus	6
Gesamtfläche ca.	1.467 m ²
Grundstück ca.	570 m ²
Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr	1961
Letzte Modernisierung	2018
Zustand	teilsaniert
Erschließung	vollerschlossen
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Keller, Lastenaufzug, Massivbauweise
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

Sie möchten statt teurer Mieten lieber in die eigene Immobilie investieren und damit eigenes Vermögen aufbauen? Bei unserem Immobilienangebot hätten Sie diese Möglichkeit!

Ideale Nutzungsmöglichkeiten der Gewerberäume: Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung uvm.

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in 1A-Lage der Bayreuther Fußgängerzone und verfügt über großzügige Einzelhandelsflächen im Erd- und Obergeschoss mit der Möglichkeit diese für ihr eigenes Unternehmen zu nutzen. Zusätzlich gibt es in den oberen Etagen weitere ungenutzte Gewerbeflächen, die bei Bedarf in Büroflächen oder Wohnungen umgebaut werden können.

Zur Aufteilung der Immobilie:

Die Immobilie besteht aus zwei Gebäude - einem Vordergebäude zur Fußgängerzone und einem Rückgebäude an der alten Stadtmauer. Die Gesamtnutzfläche beider Gebäuden beträgt ca. 1.467 m² und die Grundstücksfläche 570 m².

Das Vordergebäude hat eine Nutzfläche von ca. 1.177 m² und besteht aus insgesamt 6 Etagen (Keller, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG, DG). Aktuell werden lediglich das Erdgeschoss und das 1.Obergeschoss als Einzelhandelsfläche genutzt. Die oberen Etagen (2.OG/3.OG/4.OG/DG) sind leerstehend. Alle Etagen (vom Keller bis Dachgeschoss) sind sowohl über ein Treppenhaus als auch über einen Aufzug erschlossen – derzeit ist die Aufzugsanlage stillgelegt, da es sich um einen Lastenaufzug älteren Baujahres handelt.

Das Rückgebäude hat eine Nutzfläche von ca. 290 m² und besteht aus 3 Vollgeschosse und einem nicht ausgebauten Dachboden. Es ist aufgeteilt aktuell in 2 kleine und einer sehr großen Wohneinheit – mit einer neuen Raumaufteilung könnten hier auch 5 Wohneinheiten zwischen 35 m² und 75 m² geschaffen werden.

Je nach Nutzungsart bieten beide Gebäude verschiedene Möglichkeiten, um Balkone oder großzügige Dachterrassen zu schaffen.

Die Gebäude stehen unter Ensembleschutz und befinden sich im Sanierungsgebiet "G" der Innenstadt.

Beide Gebäude sind in Teilbereichen modernisierungs- und teils sanierungsbedürftig.

Die gesamte Immobilie wird einem Käufer leer und unvermietet übergeben.

Bei dem angegebenen Kaufpreis handelt es sich um einen Festpreis und ist daher nicht verhandelbar.

Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Ausstattung

Baujahr - Vorderhaus ca. 1960

--



Baujahr - Rückgebäude nicht bekannt

--

Ensembleschutz im Sanierungsgebiet "G"

--

Grundstück 570 m²

--

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 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)

--

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: 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.





Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich auf der vorteilhaften Sonnenseite der Maximilianstraße in absoluter 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 an der Stadtmauer



Verkaufsfläche EG



Verkaufsfläche EG



Verkaufsfläche OG



Verkaufsfläche OG





Lage Fußgängerzone



Gebäudelage



Grundriss

Grundrissplan Verkauf EG u. OG

