

EIN SCHMUCKSTÜCK: Loftartig Wohnen und Arbeiten in Opernhaus Nähe

95444 Bayreuth, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: S0018_201Wohnen.VK



Wohnfläche ca.: **126,70 m²** - Bürofläche ca.: **126,70 m²** - Zimmer: **4**



EIN SCHMUCKSTÜCK: Loftartig Wohnen und Arbeiten in Opernhaus Nähe

Objekt ID	S0018_201Wohnen.VK
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	95444 Bayreuth
Gemarkung	Bayreuth
Flur	220
Lage	Stadtzentrum
Etage	EG
Etagen im Haus	5
Wohnfläche ca.	126,70 m ²
Bürofläche ca.	126,70 m ²
Büroteilfläche ca.	126,70 m ²
Zimmer	4
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1904
Letzte Modernisierung	2008
Zustand	vollsanziert
Stellplätze gesamt	1
Parkhaus	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Parkhaus
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	Käuferprovision: 4,76% vom Kaufpreis inkl. MwSt. verdient und fällig mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.
Preis	auf Anfrage



Objektbeschreibung

In zentralster Lage, mitten in der Innenstadt liegt diese Rarität: Eine loftartige Einheit für Wohnen und Arbeiten - ruhig in zweiter Reihe gelegen, abgewandt vom Trubel der Stadt.

Die von uns exklusiv angebotene Immobilie befindet sich in der Hochparterre (mit Aufzug) eines schicken Altbaus mit nur 6 Parteien. Aktuell repräsentiert die Einheit eine gewerbliche Nutzung, ist aber auch als Wohnung nutzbar. Die Architektur des Gebäudes, ohne tragende Innenwände, lässt auch einen Umbau für eine großräumige Wohnnutzung im Loft-Feeling zu.

Mit der Barrierefreiheit bietet die Immobilie auch die besten Voraussetzungen für einen Umbau in eine exklusive altersgerechte Wohnung. Selbst Nutzungen im Bereich der kurzfristigen und touristischen Vermietung wären denkbar.

Die Immobilie bietet schon jetzt einen sehr gut nutzbaren Grundriss:

- drei perfekt nutzbare großzügige Zimmer
- einen offenen Arbeitsbereich
- eine Wohnküche mit viel Platz
- einen Frühstücksbalkon
- und 2 Toiletten
- Plus Umbaumöglichkeit für ein Schlafzimmer mit einem en suite Bad und einem Ankleidezimmer (Siehe Grundrissvorschlag für Wohnen)

WICHTIG für alle Interessierten - die planungsrechtliche Zustimmung der Stadt Bayreuth für eine Wohnungsumnutzung liegt bereits vor - ein Antrag auf Nutzungsänderung muss durch den Erwerber dennoch gestellt werden.

Hinweise:

- Wir bitten zu beachten, dass es bei den abgebildeten Immobilienfotos um Einrichtungsbeispiele inkl. Umbauten handelt.
- Bei unserem Immobilienangebot handelt es sich um eine Gewerbeimmobilie - die Immobilie wird durch unser Büro ausschließlich als Gewerbeimmobilie verkauft.

Ausstattung

- ENSEMBLEGESCHÜTZTER ALTBAU
- KERNSANIERUNG 2008
- AUFZUG BARRIEREFREI ÜBER DEN INNENHOF ERREICHBAR
- EINGANGSBEREICH BÜRO/WOHNUNG BARRIEREFREI
- DREI WOHN-/SCHLAFZIMMER
- GROSSE WOHNKÜCHE MIT ZUGANG ZUM BALKON
- ABSTELLRAUM IN KÜCHE
- EINBAUKÜCHE FÜR OFFICENUTZUNG
- DURCHGÄNGIGE RAUMHÖHE VON 3 METER
- ÜBERGROSSE RUNDBOGEN HOLZFENSTER



- WEISSE HOLZTÜREN
- PARKETTBODEN
- ZWEI TOILETTEN, D/H, MIT FENSTER
- STELLPLATZ IM HAUSEIGENEN PARKHAUS
- ABSTELLPLATZ FÜR FAHRRÄDER IM PARKHAUS
- FUNKGESTEUERTE ZUFAHRTSTORE
- GASZENTRALHEIZUNG
- GROSSER KELLERABTEIL

Sonstiges

Bei unserem Immobilienangebot handelt es sich um eine Gewerbeimmobilie mit einer aktuellen Büroraumnutzung.

Eine Umnutzung in Wohnen ist jederzeit möglich - die grundsätzliche planungsrechtliche Zustimmung der Stadt Bayreuth hierfür liegt bereits vor. Ein Antrag auf Nutzungsänderung ist allerdings trotzdem noch einzureichen.

Bei den abgebildeten Immobilienfotos handelt es sich um Einrichtungsbeispiele.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	19.09.2019
Gültig bis	18.09.2029
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1900
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	121,50 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D





Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer ruhigen Seitengasse der Maximilianstraße - sie ist umgeben von den wichtigsten kulturellen Highlights der Stadt Bayreuth - Weltkulturerbe MARKGRÄFLICHE OPERNHAUS, NEUE SCHLOSS, HAUS WAHNFRIED - RICHARD WAGNER MUSEUM.

Bayreuth's Fußgängerzone ist geprägt von Kultur, Kunst und Geschichte. Zahlreiche Restaurants, Cafés, Boutiquen und Geschäfte des täglichen Lebens garantieren ein attraktives Leben in der Innenstadt.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in direkter Nähe, der zentrale Busbahnhof in fußläufiger Entfernung.

In der Umgebung gibt es verschiedene öffentliche Parkplätze sowie zwei Parkhäuser.





Wohn und Esszimmer möbliert_VERKAUFT6



Einrichtungsbeispiel Küche



Einrichtungsbeispiel Schlafen



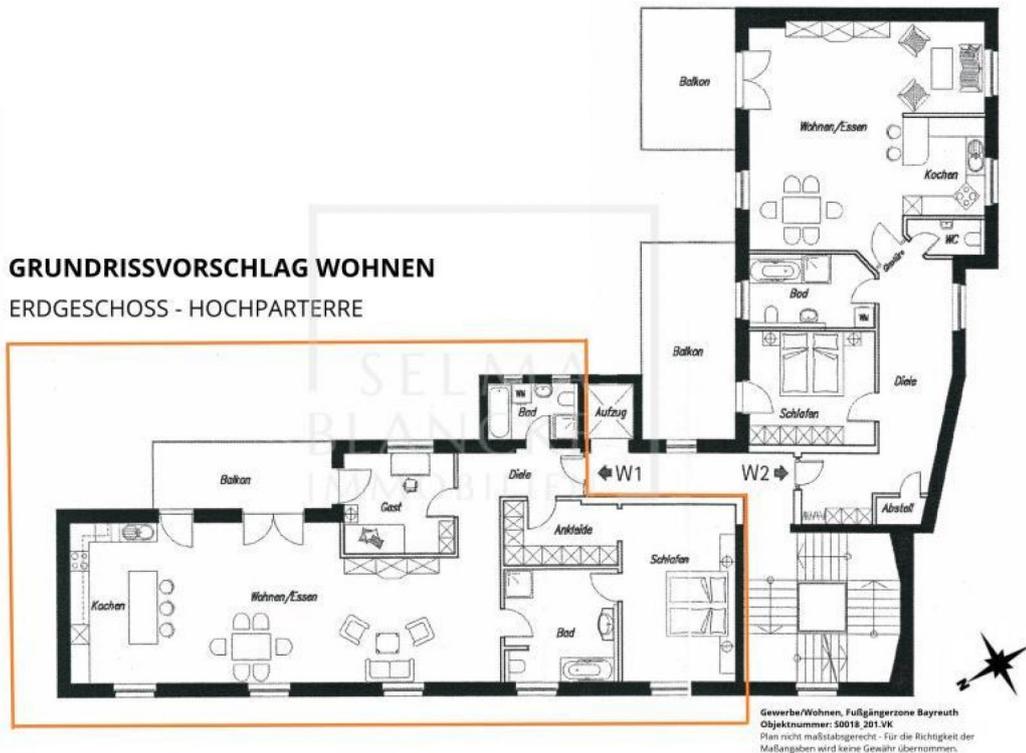
Einrichtungsbeispiel Arbeiten



Grundriss

Grundrissvorschlag Wohnen

GRUNDRISSVORSCHLAG WOHNEN ERDGESCHOSS - HOCHPARTERRE



Gewerbe/Wohnen, Fußgängerzone Bayreuth
Objektnummer: 50018_201.VK
Plan nicht maßstabgerecht - Für die Richtigkeit der
Maßangaben wird keine Gewähr übernommen.



Grundriss

Aktueller Grundriss - Gewerbe

