

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Bayreuth

### Kapitalanlage - Bürogebäude - 1A Mieter - Top Lage



Objekt-Nr. OM-308027

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **4.390.000 €**

95445 Bayreuth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2001	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	2.130,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	40,00	Stellplätze	25
Wohnfläche	1.427,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	1.427,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Objekt ist seit 2001 an einen Top Mieter mit bester Bonität vermietet. Mietvertrag indexiert.

Die 1.427m<sup>2</sup> vermieteten Büro- und Archivflächen sind auf drei Stockwerke verteilt und mit einem behindertengerechten Fahrstuhl verbunden.

In den letzten Jahren wurden umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt.

Zuletzt die Erneuerung sämtlicher Sanitäreinrichtungen sowie der Bodenbelag in den Allgemeinflächen (2023).

Das Gebäude ist ein Liebhaverobjekt, ohne jeglichen Sanierungs- oder Renovierungsstau.

Es handelt sich um Teileigentum. Es befindet sich lediglich eine Penthouse-Wohnung über der Gewerbeeinheit.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer!

Grundrisse, Pläne sowie nähere Informationen können nach Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten übermittelt werden.

## Lage

Die Stadt Bayreuth zählt zur Metropolregion Nürnberg und ist Sitz der Regierung von Oberfranken sowie Verwaltungssitz des Bezirks Oberfranken.

Weltberühmt ist Bayreuth durch die alljährlich im Festspielhaus stattfindenden Richard-Wagner-Festspiele. Das Markgräfliche Opernhaus gehört seit 2012 zum Weltkulturerbe.

Bayreuth hat nicht nur eine lebendige Kultur- und Musikszene zu bieten, sondern ist zudem prosperierende Studentenstadt.

Die ca. 75.000 Einwohner, darunter 10.000 Studenten, schätzen nicht nur die renommierte Universität sowie die Nähe zum Fichtelgebirge sondern auch die verkehrsgünstige Lage an der A9.

Das Gebäude liegt am Rande der Innenstadt im beliebten Stadtteil Kreuz. Aufgrund der ausgezeichneten Lage entstanden in unmittelbarer Nähe zum Objekt in den letzten Jahren mehrere luxuriöse Eigentumswohnungsanlagen.

Zudem trugen die Eröffnung des stylishen Urban Art Hotels Ende 2022 sowie die bereits seit langem etablierte und einzigartige Restaurant- & Event-Location „Liebesbier“, beides jeweils nur einen Steinwurf entfernt, zur weiteren Aufwertung der Umgebung bei.

Das Rotmaincenter und die Fußgängerzone befinden sich nur ca. 500m entfernt und sind über einen direkten Fußweg schnell erreichbar. Darüber hinaus befindet sich die Bushaltestelle der Linien 303, 307 und 325 in ca. 200m Entfernung sowie 25 PKW-Stellplätze direkt auf dem Grundstück.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	81,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D