

EXKLUSIVES IMMOBILIEN-EXPOSÉ

DREIFAMILIENHAUS · BAYREUTH-ALTSTADT

Dreifamilienhaus in Citylage

Provisionsfrei, voll vermietet und mit Rückgebäude

KAUFPREIS	WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCK	EINHEITEN
583.200 € VB	ca. 203 m²	306 m²	3

01 — DAS OBJEKT

Gepflegte Kapitalanlage in Citylage

> Drei renovierte, vollständig vermietete Wohnungen und das Rückgebäude als Bonus.

Das Haus

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und mehrfach modernisiertes Dreifamilienhaus in begehrter Citylage von Bayreuth, Stadtteil Altstadt, 95444 Bayreuth.

Das im Jahr 1936 errichtete Wohnhaus verfügt über insgesamt drei vollständig vermietete Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 203 m². Das Objekt präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wurde im Laufe der Jahre mehrfach saniert und modernisiert, unter anderem 2015, 2020 und 2024.

Kapitalanlage

Mit einer aktuellen Jahresnettokaltmiete von 24.840 € bietet die Immobilie eine solide und langfristig interessante Grundlage für Kapitalanleger. Die mehrfach erfolgten Modernisierungen und die bereits vorhandene Vollvermietung ersparen Ihnen vorab weitere Investitionen.

Rückgebäude

Dieses Dreifamilienhaus verbindet zentrale Citylage, drei renovierte und vollständig vermietete Wohnungen, zusätzliche Nutzfläche sowie eine attraktive bestehende Mietertragslage. Besonders hervorzuheben ist das ca. 58 m² große Rückgebäude, das kostenfrei dazugegeben wird.

Provisionsfrei

Eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, die eine solide Bestandsimmobilie in zentraler Bayreuther Lage suchen. Der Verkauf erfolgt für den Käufer provisionsfrei.



GARTENSEITE



GARTEN MIT RÜCKGEBÄUDE

02 — ECKDATEN & PREIS

Alle Fakten im Überblick

OBJEKTTYP	**Mehrfamilienhaus**
BAUJAHR	**1936**
SANIERT	**2015, 2020, 2024**
WOHNFLÄCHE	**ca. 203 m²**
WOHNEINHEITEN	**3, je 3 Zimmer**
BADEZIMMER	**3**
GRUNDSTÜCK	**306 m²**
RÜCKGEBÄUDE	**ca. 58 m²**
HEIZUNG	**Gasheizung**
ENERGIEBEDARF	**211,7 kWh/(m²·a)**
VERMIETUNG	**vollständig vermietet**
LAGE	**Bayreuth-Altstadt, 95444**
VERFÜGBAR AB	**sofort**

KAUFPREIS

583.200 € VB

KONDITIONEN

provisionsfrei für den Käufer
zzgl. Grunderwerbsteuer und Notarkosten
Jahresnettokaltmiete 24.840 €

Rückgebäude als Bonus
Das ca. 58 m² große Rückgebäude wird kostenfrei mit dazugegeben.

03 — DIE WOHNUNGEN

Drei Einheiten, alle vermietet

ERDGESCHOSS CA. 70,68 M²

- 3 Zimmer
- Küche
- Bad mit Dusche, Badewanne und WC
- Großzügige Terrasse mit Gartenzugang
- Renovierter, gepflegter Zustand

OBERGESCHOSS CA. 70,68 M²

- 3 Zimmer
- Küche
- Bad mit Dusche, Badewanne und WC
- Balkon
- Renovierter, gepflegter Zustand

DACHGESCHOSS CA. 61,67 M²

- 3 Zimmer
- Küche
- Bad mit Dusche, Badewanne und WC
- Balkon

04 — IMPRESSIONEN

Ein Rundgang in Bildern



STRASSENANSICHT



GARTENSEITE



HAUSANSICHT



STRASSENSEITE



GARTENSEITE



BALKON



GARTENSEITE



RÜCKGEBÄUDE UND GARTEN



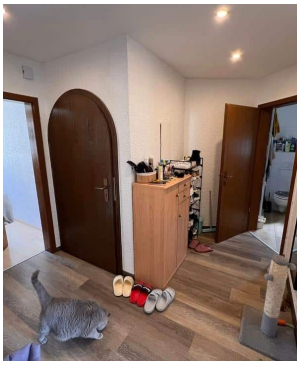
BALKON MIT AUSBLICK



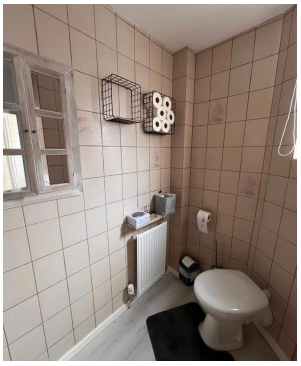
KÜCHE



FLUR



DIELE



WC



BAD



WOHNZIMMER



WOHNZIMMER



WOHNZIMMER



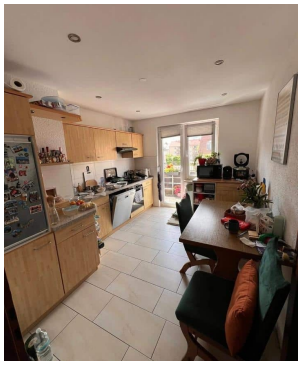
ZIMMER



SCHLAFZIMMER



ZIMMER



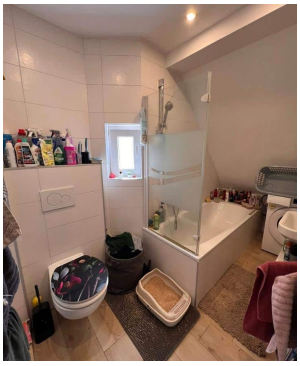
KÜCHE



ZIMMER



BAD



BAD



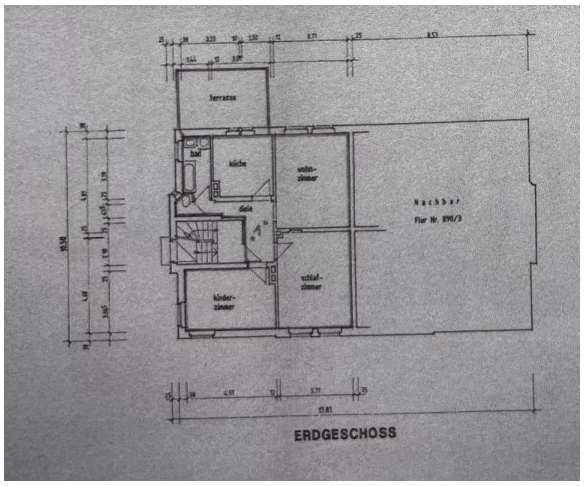
SCHLAFZIMMER



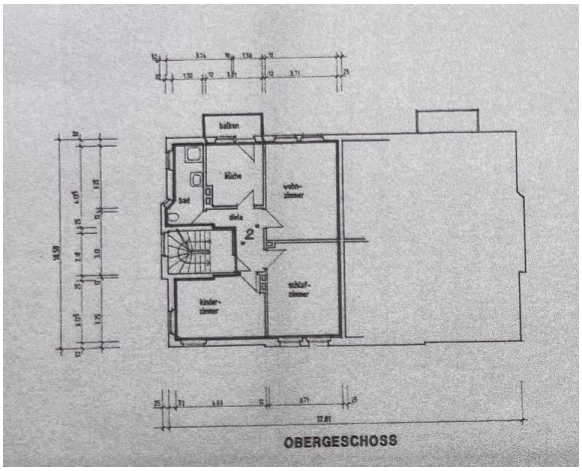
BAD

05 — PLÄNE

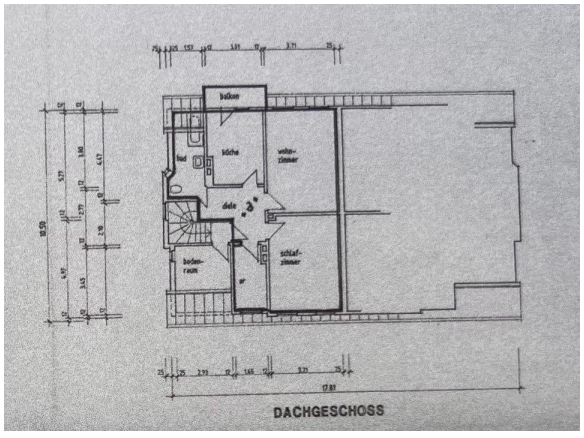
Grundrisse



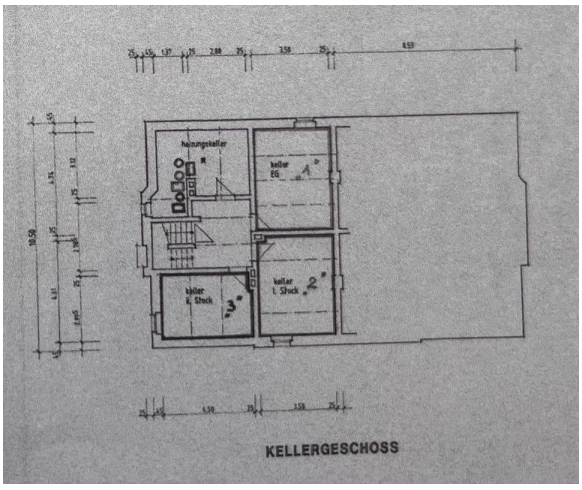
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



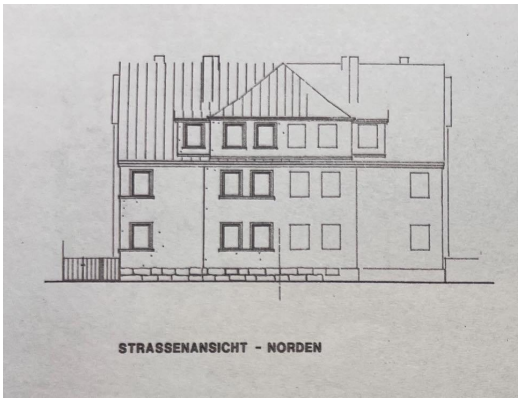
DACHGESCHOSS



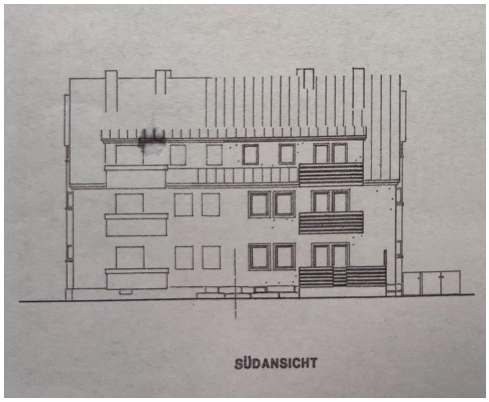
KELLERGESCHOSS

06 — PLÄNE

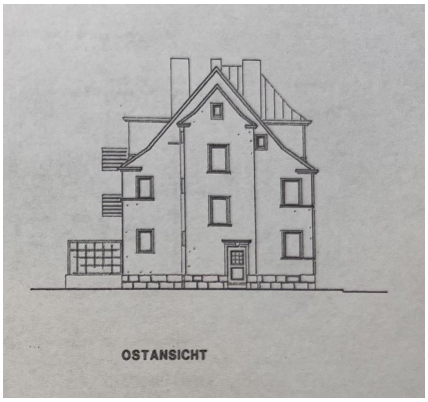
Ansichten und Schnitt



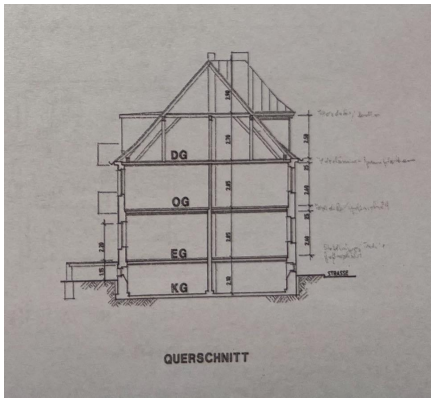
STRASSENANSICHT NORD



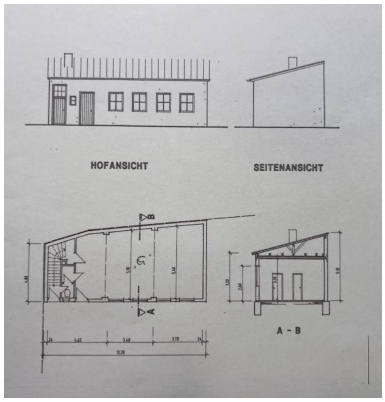
SÜDANSICHT



OSTANSICHT



QUERSCHNITT



RÜCKGEBÄUDE

07 — DIE LAGE

Bayreuth-Altstadt

Altstadt

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Altstadt von Bayreuth und damit in einer ausgesprochen zentralen und urbanen Wohnlage. Die Bayreuther Innenstadt mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, kulturellen Einrichtungen und Dienstleistungsangeboten ist in ca. 8 Minuten zu Fuß erreichbar.

Vermietung

Die hervorragende Infrastruktur und die kurzen Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln machen die Lage besonders attraktiv für Mieter. Bayreuth als Universitäts-, Kultur- und Wirtschaftsstandort verfügt über eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum. Die zentrale Lage bietet daher sehr gute Voraussetzungen für eine langfristige Vermietung.

08 — KONTAKT

Ihr persönlicher Ansprechpartner

Sie möchten das Haus persönlich kennenlernen? Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, ich freue mich auf Ihre Nachricht.



Steven Kirchhoff
IKS IMMOBILIEN BAYREUTH

Mainstr. 20 · 95444 Bayreuth
Telefon **0151 / 17238765**
E-Mail **info@iks-immobilien-bayreuth.de**
Web **www.iks-immobilien-bayreuth.de**

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und wurden sorgfältig erstellt. Für Vollständigkeit und Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen; maßgeblich sind ausschließlich die Angaben im notariellen Kaufvertrag. Zwischenverkauf, Irrtum und Änderungen vorbehalten. Dieses Exposé ist urheberrechtlich geschützt und ausschließlich für den Empfänger bestimmt.

Provision: Der Verkauf erfolgt für den Käufer provisionsfrei.

Energie: Energiebedarf 211,7 kWh/(m²·a), Gasheizung, Baujahr 1936.