

LADENFLÄCHE · ZENTRAL IN BAYREUTH

Ladenfläche in zentraler Lage

Gewerbeeinheit mit Schaufensterfront in der Mainstraße 22

KAUFPREIS	GEWERBEFLÄCHE	BAUJAHR	VERFÜGBAR
169.000 € VB	ca. 77,65 m²	1970	Dez. 2026

01 — DAS OBJEKT

Ladenfläche mit Schaufensterfront

> Eine zentrale Adresse mit gut sichtbarer Schaufensterpräsenz.

Die Fläche

Zum Verkauf steht eine Gewerbeeinheit in zentraler Lage von Bayreuth, in der Mainstraße 22. Die Ladenfläche wurde über rund 30 Jahre als Musikfachgeschäft unter dem Namen Musikhaus Nothnagel genutzt und befindet sich noch weitgehend im ursprünglichen Zustand dieser langjährigen Nutzung.

Auf insgesamt ca. 77,65 m² Nutzfläche bietet die Gewerbeeinheit vielseitige Möglichkeiten für eine neue gewerbliche Nutzung und individuelle Gestaltung.

Schaufenster

Besonders hervorzuheben ist die breite Schaufensterfront mit integriertem Eingangsbereich. Sie bietet eine gute Präsentationsfläche und ermöglicht eine attraktive Außendarstellung des zukünftigen Geschäfts.

Zustand

Die Räumlichkeiten befinden sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Bodenbeläge, Schaufensteranlage und Innenausstattung entsprechen weitgehend dem bisherigen Ausbaustandard. Insbesondere die Schaufensterfront verfügt noch über eine ältere Einfachverglasung. Eine Modernisierung der Fenster- und Eingangsanlage sowie die Erneuerung der Bodenbeläge und eine zeitgemäße Anpassung der Innenausstattung sollten vom zukünftigen Eigentümer eingeplant werden.

Damit bietet sich dem neuen Eigentümer die Möglichkeit, die Fläche nach eigenen Vorstellungen und entsprechend den Anforderungen seines Geschäftskonzepts neu zu gestalten.

Nutzung

Ob Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieb, Büro, Atelier oder Showroom: Die kompakte Gewerbefläche bietet eine interessante Grundlage für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Eine interessante Gelegenheit für Eigennutzer und Investoren, die eine zentral gelegene Gewerbeeinheit in Bayreuth erwerben und nach eigenen Vorstellungen neu gestalten möchten.

02 — ECKDATEN & PREIS

Alle Fakten im Überblick

OBJEKTTYP	**Einzelhandel / Ladenfläche**
BAUJAHR	**1970**
GEWERBEFLÄCHE	**ca. 77,65 m²**
BREITE	**ca. 7,81 m**
TIEFE	**ca. 10,40 m**
SCHAUFENSTERFRONT	**ca. 7,50 m inkl. Eingang**
HEIZUNG	**Gas-Zentralheizung**
ELEKTRO	**3 Starkstromanschlüsse**
STELLPLÄTZE	**keine zugeordnet**
ENERGIEAUSWEIS	**liegt bei Besichtigung vor**
ADRESSE	**Mainstraße 22, 95444 Bayreuth**
VERFÜGBAR AB	**Dezember 2026**

KAUFPREIS

169.000 € VB

KONDITIONEN

Maklergebühr 3,57 % inkl. MwSt.
zzgl. Grunderwerbsteuer und Notarkosten
verfügbar ab Dezember 2026

Zustand
Renovierungsbedürftig: ältere Einfachverglasung der Schaufensterfront, Bodenbeläge (derzeit Teppich) und Innenausstattung im Standard der bisherigen Nutzung.

03 — HIGHLIGHTS

Das Besondere auf einen Blick

- Ca. 77,65 m² Gewerbefläche
- Ca. 7,81 m Breite
- Ca. 10,40 m Tiefe
- Ca. 7,50 m Schaufensterfront mit Eingangsbereich
- Elektrische Außenmarkise mit Sonnen- und Windwächter
- Gas-Zentralheizung
- Drei Starkstromanschlüsse
- Dreipolige beziehungsweise dreiadrige Elektroinstallation laut Eigentümerangabe
- Separates WC innerhalb der Gewerbeeinheit
- Seitlicher Zugang mit Sicherheitstür
- Bodenbeläge derzeit Teppich
- Keine zugeordneten PKW-Stellplätze

04 — IMPRESSIONEN

Ein Rundgang in Bildern



AUSSENANSICHT



SCHAUFENSTERFRONT



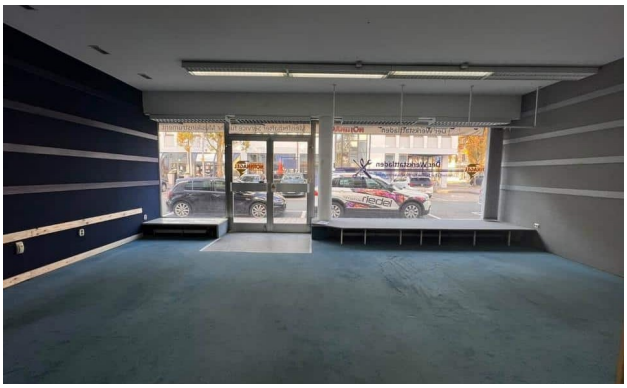
VERKAUFSRAUM



VERKAUFSRAUM



SCHAUFENSTERFRONT VON INNEN



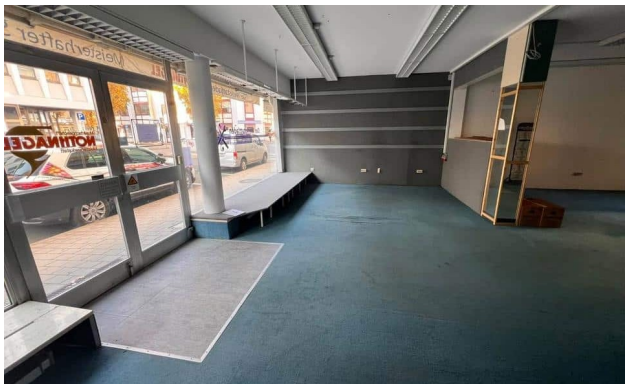
BLICK ZUM EINGANG



SCHAUFENSTER UND EINGANG



VERKAUFSRAUM



EINGANGSBEREICH INNEN



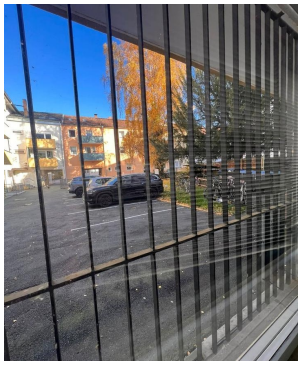
VERKAUFSRAUM



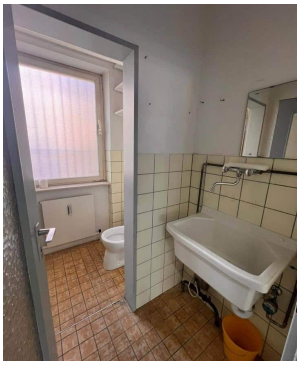
VERKAUFSRAUM



VERKAUFSRAUM



SEITLICHER AUSBLICK



WC



NEBENRAUM



LAGERRAUM

05 — DIE LAGE

Mainstraße 22, zentral in Bayreuth

Adresse

Die Gewerbeeinheit befindet sich in der Mainstraße 22 in 95444 Bayreuth und damit in zentraler Lage mit guter Erreichbarkeit.

Anbindung

Die Nähe zum Bayreuther Hauptbahnhof sowie zum Zentralen Omnibusbahnhof (ZOH) stellt einen Standortvorteil dar. Der öffentliche Nahverkehr ist bequem erreichbar. Die Innenstadt und weitere zentrale Einrichtungen von Bayreuth befinden sich ebenfalls in gut erreichbarer Entfernung.

Zielgruppe

Der Standort eignet sich insbesondere für Gewerbetreibende, die Wert auf eine zentrale Adresse und eine gut sichtbare Schaufensterpräsenz legen.

06 — KONTAKT

Ihr persönlicher Ansprechpartner

Sie möchten die Ladenfläche persönlich besichtigen? Vereinbaren Sie gern einen Termin, 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.

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises, zzgl. Grunderwerbsteuer und Notarkosten.

Energie: Der Energieausweis liegt bei der Besichtigung vor. Baujahr 1970, Gas-Zentralheizung.