

EXKLUSIVES IMMOBILIEN-EXPOSÉ

MEHRFAMILIENHAUS · BAYREUTH-KREUZ

Mehrfamilienhaus im Kreuz

Fünf Wohneinheiten, vollständig vermietet, klassische Backsteinfassade

KAUFPREIS	WOHNFLÄCHE	EINHEITEN	BAUJAHR
845.000 € VB	ca. 300,55 m²	5	1920

01 — DAS OBJEKT

Fünf Einheiten, voll vermietet

> Klassische Backsteinfassade, sehr guter baulicher Zustand und stabile Mieteinnahmen.

Das Haus

Zum Verkauf steht ein charmantes und gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1920 im beliebten Stadtteil Kreuz.

Das Gebäude überzeugt durch seine klassische Backsteinfassade, die den zeitlosen Charakter der Immobilie unterstreicht, sowie durch den sehr guten baulichen Zustand infolge umfassender Sanierungsmaßnahmen.

Kapitalanlage

Das Objekt verfügt über insgesamt fünf Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 300,55 m². Die Immobilie ist vollständig vermietet und bietet somit eine attraktive Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen. Alle Wohnungen verfügen über funktionale und gut vermietbare Grundrisse und sind auch für Wohngemeinschaften geeignet.

Hinterhof

Balkone gibt es keine, dafür einen Hinterhof, der von allen Bewohnern genutzt werden kann. Ein „Come Together" für gemeinsame Grillabende ist damit gegeben.

02 — AUFTEILUNG & AUSSTATTUNG

Gut vermietbare Wohnungsgrößen

WOHNEINHEITEN

- EG: 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 101 m², großzügiger Grundriss, ideal für Familien
- 1. OG: 2 × 2,5-Zimmer-Wohnung mit 53 m² und 51 m²
- 2. OG: 2 × 1,5-Zimmer-Wohnung mit 53 m² und 51 m²

AUSSTATTUNG

- Solide Massivbauweise (Backstein)
- Laufend instand gehalten und saniert
- Gepflegtes Erscheinungsbild
- Gute Vermietbarkeit durch praktische Wohnungsgrößen
- Langfristig stabile Mieterstruktur
- Einbauküche, Badewanne, Keller, Garage/Stellplatz

03 — ECKDATEN & PREIS

Alle Fakten im Überblick

OBJEKTTYP	Mehrfamilienhaus
BAUJAHR	1920
BAUWEISE	Massivbau, Backstein
WOHNFLÄCHE	ca. 300,55 m²
WOHNEINHEITEN	5
BADEZIMMER	5
AUSSEN	Hinterhof, keine Balkone
NEBENFLÄCHEN	Keller, Garage/Stellplatz
VERMIETUNG	vollständig vermietet
JAHRESKALTMIETE	31.440 €
ENERGIEAUSWEIS	Angaben auf Anfrage
LAGE	Bayreuth-Kreuz, 95444
VERFÜGBAR AB	nach Vereinbarung

KAUFPREIS

845.000 € VB

KONDITIONEN

Maklergebühr 3,57 % inkl. MwSt.
zzgl. Grunderwerbsteuer und Notarkosten
Jahreskaltmiete 31.440 €

Vollvermietung
Alle fünf Einheiten sind vermietet, die Mieterstruktur ist langfristig stabil.

04 — MIETERTRÄGE

Aktuelle Mieten je Einheit

EINHEIT	KALTMIETE	NEBENKOSTEN	WARMMIETE
Erdgeschoss	1.100 €	285 €	1.385 €
1. OG links	495 €	150 €	645 €
1. OG rechts	380 €	120 €	500 €
2. OG links	345 €	150 €	495 €
2. OG rechts	300 €	180 €	480 €
Gesamt monatlich	**2.620 €**	**885 €**	**3.505 €**

05 — IMPRESSIONEN

Ein Rundgang in Bildern



STRASSENANSICHT



BACKSTEINFASSADE



HAUSANSICHT



SEITENANSICHT



HAUSEINGANG



GIEBELSEITE

06 — DIE LAGE

Bayreuth-Kreuz

Stadtteil

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Kreuz in Bayreuth, einer gefragten Wohnlage mit guter Infrastruktur.

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe beziehungsweise fußläufig erreichbar. Ebenso Schule und Kindergärten.

07 — 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.

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

Energie: Angaben zum Energieausweis auf Anfrage. Baujahr 1920.