

OBJEKT FH503

Bezugsfreie Ladenflächen oder Servicecenterflächen in TOP-Lage von Bayreuth

95444 BAYREUTH

Immobilienkanzlei Frank Hofmann

von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG zertifizierter Immobilienmakler (DIA-IM-018)* nach DIN EN 15733

- Maximilianstraße 48
95444 Bayreuth
(Passage Max48 / ZOH)
- Tel. 09 21 | 150 39 - 55
Mobil 01 70 | 44 702 88
Fax. 09 21 | 150 39 - 57
- Bankverbindung: VR-Bank Bayreuth-Hof
IBAN: DE23 780 608 96 000 60 45 880
BIC: GENODEF1HO1
- Steuernummer:
208/230/21306
Finanzamt Bayreuth

www.frank-hofmann.immobilien

Mitglied im  

 Zertifiziert durch DIA Consulting AG nach EU-Norm DIN EN 15733



ECKDATEN

Baujahr:	1967
Gesamtfläche:	ca. 267,49 m ²
Nutzfläche:	ca. 30,13 m ²
Gewerbefläche:	ca. 267,49 m ²
Ladenfläche:	221,56 m ²
Verkaufsfläche:	191,43 m ²
Kellerfläche:	ca. 45,93 m ²
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Heizungsart:	Fernwärme
Etagenanzahl:	4
Zustand:	Gepflegt
Etage:	0
Bodenbelag:	Laminat, Stein
Schaufensterfrontlänge:	7,8 m
Rollladen:	Nein
Barrierefrei:	Ja
Aufzug:	Lastenaufzug
Anzahl separater WCs:	3
Rampe:	Ja
Räume sind veränderbar:	Ja
Befuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Ausweis erstellt am:	12.12.2016
Ausweis gültig bis:	11.12.2026
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	E
Energiekennwert:	137,6 kWh/(m ² *a)
Energiekennwert Strom:	50 kWh/(m ² *a)
Energiekennwert Wärme:	68,1 kWh/(m ² *a)
Fußweg Öffentl. Verkehr:	0 min
Kaution:	6607,74
Kaltmiete:	2.202,58 €

	Nebenkosten:	401,24 €
MIETPREIS	2.202,58 € zzgl. Nebenkosten	
PROVISION	1,00 Kaltmieten zzgl. MwSt. inkl. gesetzlicher MwSt.	
PROVISIONSHINWEIS	Provision zzgl. MwSt.	
HINWEIS	Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Der Mieter zahlt im Erfolgsfall an die Firma Immobilienkanzlei Frank Hofmann eine Provision in Höhe von 1,00 Kaltmieten zzgl. MwSt. inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus der vertraglich festgelegten, monatlichen Kaltmiete. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.	
ANSPRECHPARTNER	Frank Hofmann T: +49 921 1503955 frank.hofmann@immobilienkanzlei-hofmann.de	
OBJEKTDESCHEIBUNG	<p>Die hier angebotene Immobilie besteht aus Einzelhandelsflächen und befindet sich in einem Gebäude, das im Jahr 1933 erbaut und 1967 erweitert wurde. Es wurde fortlaufend modernisiert. Die Heizung wird über Fernwärme betrieben. Die zur Vermietung stehende Fläche ist im EG an der Gebäudevorderseite mit einer eigenen Schaufenster- und Fensterfront. Das Gebäude verfügt über insgesamt vier Etagen zzgl. Keller. Der Gebäudezustand ist als gepflegt und repräsentativ einzustufen.</p> <p>Die Räumlichkeiten der Immobilie bieten ausreichend Platz für den Einzelhandel oder für ein Servicecenter. Sie sind aber auch geeignet für eine Büro- oder Praxisnutzung, da sie hell und großzügig gestaltet sind, so dass eine vielfältige Nutzung ermöglicht wird. Durch die barrierefreie Zugänglichkeit und die großzügigen Fensterfronten fällt viel Tageslicht in die Räume. Der Keller kann als Lagerfläche genutzt werden und bietet zusätzliche Möglichkeiten für die Geschäftstätigkeit.</p> <p>Die Lage der Immobilie ist optimal für den Einzelhandel, da sie gut erreichbar und sichtbar ist. Durch die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Parkmöglichkeiten in der Umgebung ist eine gute Kundenfrequenz zu erwarten. Insgesamt bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für die Umsetzung verschiedener Einzelhandelskonzepte. Interessenten haben hier die Möglichkeit, eine attraktive Immobilie in einem gepflegten Gebäude zu erwerben. Die Mindestmietdauer endet am 30.06.2027. Eine längere Mietbindung ist jedoch auch bereits jetzt möglich.</p>	
LAGE	Einzelhandelsflächen in bester Lage von Bayreuth zwischen dem weltbekannten Richard-Wagner-Festspielhaus und dem Opernhaus der Markgräfin Wilhelmine (UNESCO Weltkulturerbe). Die Immobilie befindet sich	

im Herzen der Stadt unweit des Rathauses, sowie vielen Geschäften, Restaurants und Cafés direkt am Luitpoldplatz. Die Umgebung ist geprägt von historischen Gebäuden und bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für Jung und Alt. Vor der Haustüre befinden sich Bushaltestellen und auf der anderen Straßenseite öffentliche Parkplätze, was den Zugang zur Immobilie leicht macht.

Bayreuth ist eine charmante Stadt, die für ihre kulturellen Veranstaltungen bekannt ist. Sie bietet eine fantastische Mischung aus Geschichte und Moderne und hat ein breites kulturelles Angebot für ihre Bewohner und Besucher. Die Stadt verfügt über eine gute Infrastruktur und ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Bayreuth ist auch für seine malerische Gebäudesubstanz und seine vielen Parks bekannt, die zu erholsamen Spaziergängen einladen.

Die Region um Bayreuth ist von einer idyllischen Landschaft mit grünen Hügeln und Wäldern geprägt. Sie bietet viele Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wassersport. Die Umgebung ist auch reich an kulturellen Sehenswürdigkeiten und bietet eine Vielzahl von Freizeitangeboten für Jung und Alt. Insgesamt ist die Region um Bayreuth ein attraktiver Ort zum Leben und Arbeiten.

AUSSTATTUNG

Durch die Kombination von Laminat und Steinboden entsteht ein harmonisches Gesamtbild und eine stilvolle Atmosphäre. Der große Verkaufsraum kann durch Einzelräume abgeteilt werden. Es stehen separate Kundentoiletten, eine kleine Nische mit EDV-Infrastruktur, eine Teeküche und ein weiteres Mitarbeiter-WC zur Verfügung. Über den Flur erreicht man ein Einzelbüro bzw. ein separat zugängliches Lager/Labor. Im Keller stehen (durch einen Aufzug erreichbar) weitere Flächen (Lagerflächen ca. 46m²) zur exklusiven Nutzung zur Verfügung. Der Zugang ist durch eine Rampe barrierefrei möglich. Die Stufen führen direkt auf den großen Bürgersteig vor dem Haus der auch als Busbahnhof für Reisebusse und den ÖPNV genutzt wird. Das Gebäude verfügt über eine Klimaanlage und eine neue LED-Deckenbeleuchtung.



FH503 Aussenansicht



FH503 Aussenansicht



FH503 Aussenansicht



FH503 Ladenraum



FH503 Ladenraum



FH503 Ladenraum



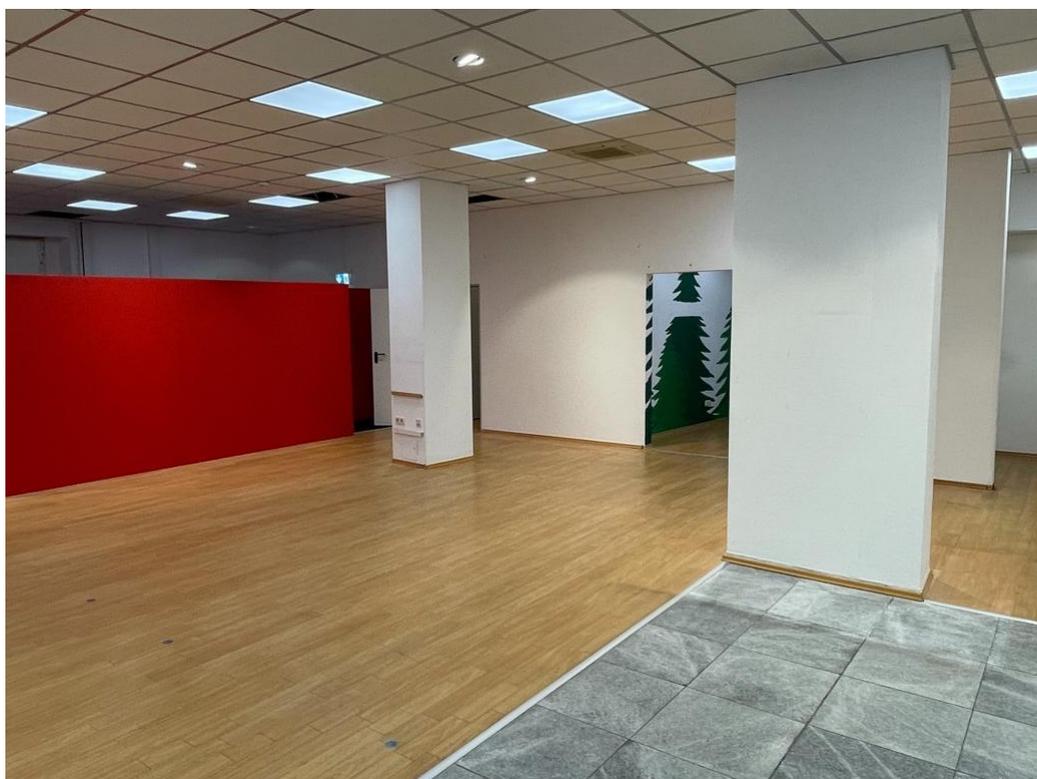
FH503 Ladenraum



FH503 Ladenraum



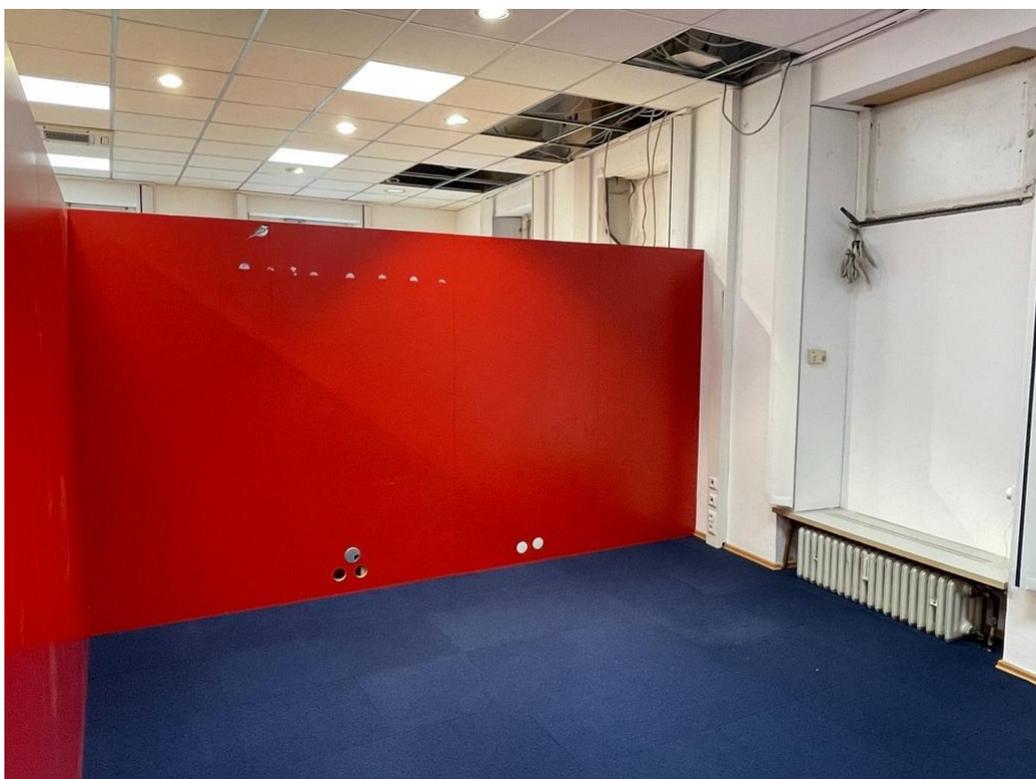
FH503 Ladenraum



FH503 Ladenraum



FH503 Ladenraum



FH503 Ladenraum (Raumteiler)



FH503 WC Herren



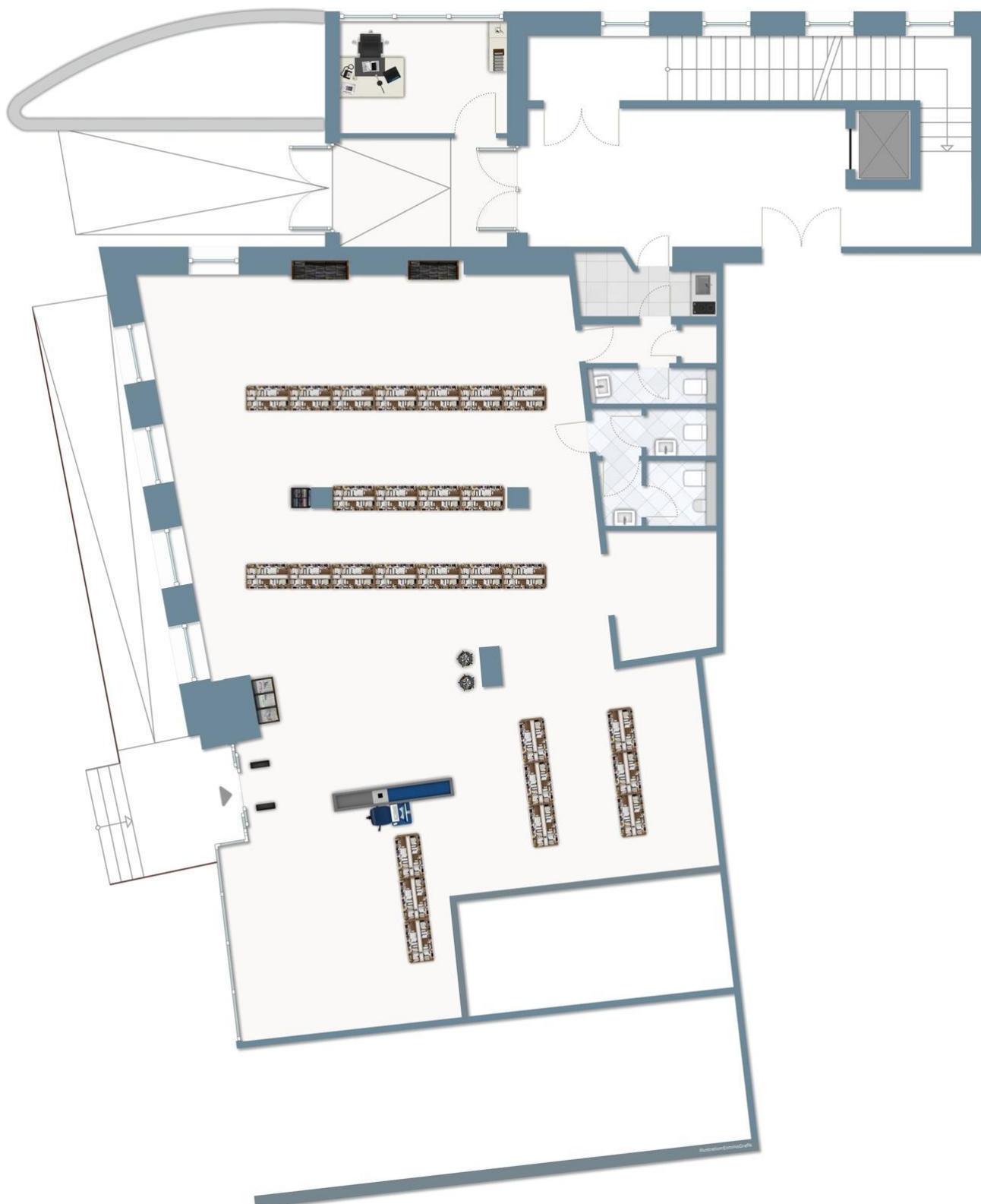
FH503 Vorraum WC Herren



FH503 WC Damen

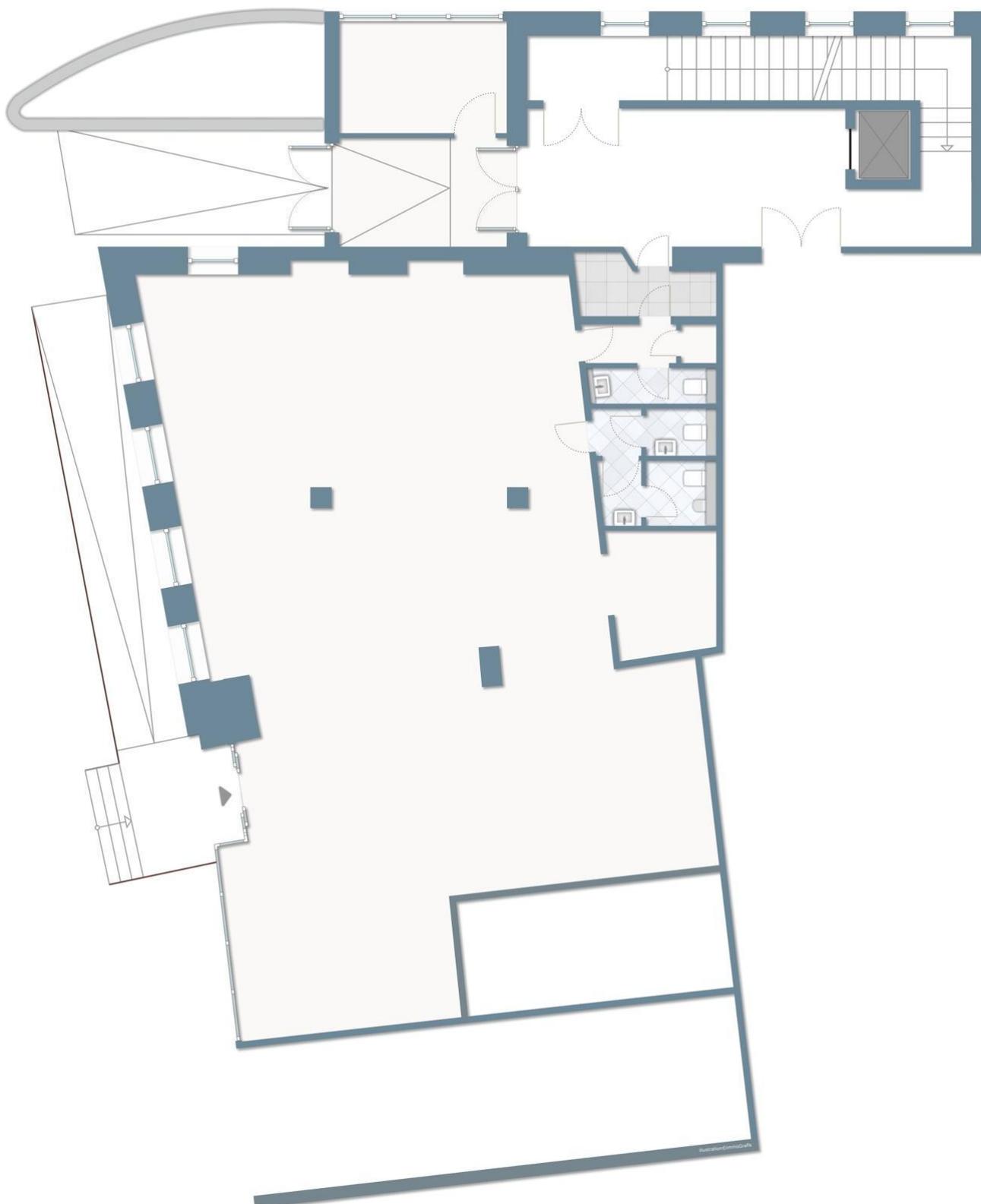


FH503 Teeküche



Exposplan, nicht maßstäblich

FH503_Grundriss_möbliert



Exposplan, nicht maßstäblich

FH503 Grundriss_unmöbliert



FH503_Grundriss_möbliert