



Vermietet: Helle Büroräume im EG in der Bayreuther Innenstadt

- Baujahr: ▪ ca. 1970
- Verbrauchsausweis: ▪ *in Bearbeitung*
- Nutzfläche: ▪ ca. 107,49 m²
- Sonstiges: ▪ Erdgeschoss ca. 62 m²:
Empfangsraum, Besprechungsraum sowie Büro
- Untergeschoss ca. 44 m²:
großer Lagerraum und WC
- Schaufenster auf der Vorder- und Rückseite
- 2 Stellplätze
- sehr gute Glasfaserverbindung mit 400 Mbit
- jährliche Mieteinnahme: 8.400,00 €
- Auch für Eigennutzer geeignet!
- Lage: ▪ zentral Bayreuth gelegen,
direkt in der Bayreuther Innenstadt.

Preis: 139.000,00 €

Objekt Nr.: 34032

Objektbeschreibung

Die Büroeinheit befindet sich in einem größeren Wohn- und Gewerbegebäude direkt in der Bayreuther Innenstadt. Mit einer großzügigen Gesamtfläche von ungefähr 107 m² (ca. 62 m² Bürofläche im EG und ca. 44 m² Nutzfläche) bietet die Gewerbefläche ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten. Mit drei Räumen im Erdgeschoss und dem WC sowie einem praktischem Lagerraum wurde die Fläche durchdacht aufgeteilt. Der Empfangsraum beeindruckt mit einer lichtdurchfluteten Fensterfront. Diese sorgt für natürliches Licht und bietet perfekte Präsentationsmöglichkeiten. Im hinteren Bereich befinden sich der helle Besprechungsraum, ebenfalls mit einer großen Fensterfront sowie ein gemütliches Büro. Vom Besprechungsraum aus gelangt man in das Untergeschoss. Dort sind WC und ein geräumiger Lagerraum auf etwa 45 m² untergebracht. Die schnelle Glasfaserverbindung mit 400 Mbit sorgt für optimale Internetgeschwindigkeit. Zum Büro gehören zwei Außenstellplätze. Kunden finden in den umliegenden Straßen bequem einen Parkplatz. Die Gewerbefläche befindet sich in einem guten Zustand. Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 8.400 €.

Umlagefähige Nebenkosten: ca. 270 €

Nicht umlagefähige Nebenkosten: ca. 24 €

Das Hausgeld der Wohnung beträgt gesamt ca. 294 €

Rücklagen: ca. 44 €

(Stand Wirtschaftsplan 2023)

Lage

Das Objekt liegt in der Bayreuther Innenstadt und bietet eine hervorragende Lage. Diverse Geschäfte für den täglichen Bedarf, gemütliche Restaurants, der Marktplatz sowie das Rotmain-Center sind in nur wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Auch Ärzte, Banken und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem sind die öffentlichen Verkehrsmittel (ZOH Bayreuth) ebenfalls unweit entfernt.

Kontakt

Winkler & Brendel Immobilien GbR
Brandenburger Straße 49
95448 Bayreuth

Tel. 0921 – 151 209-0

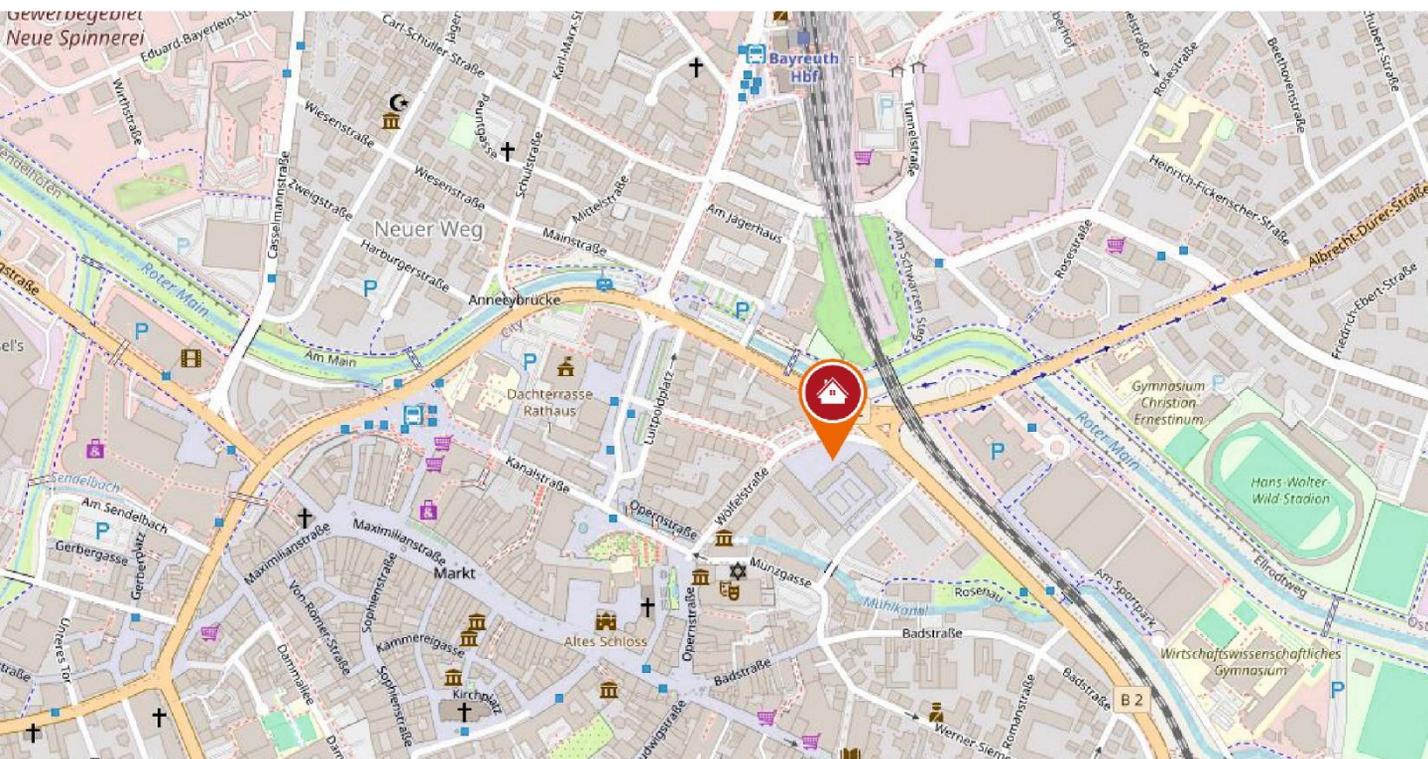
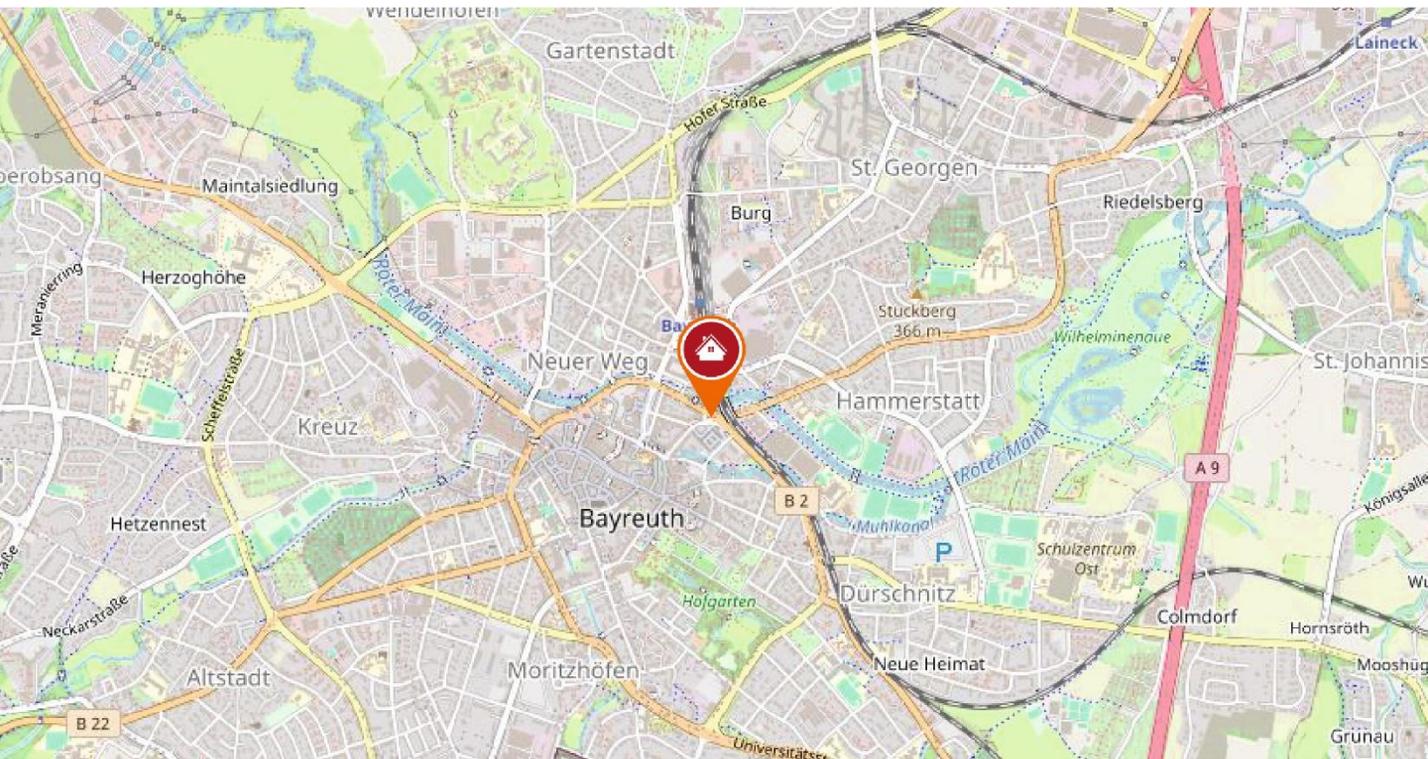
Fax: 0921 – 151 209-90

brendel@winklerundbrendel.de

Objektanschrift

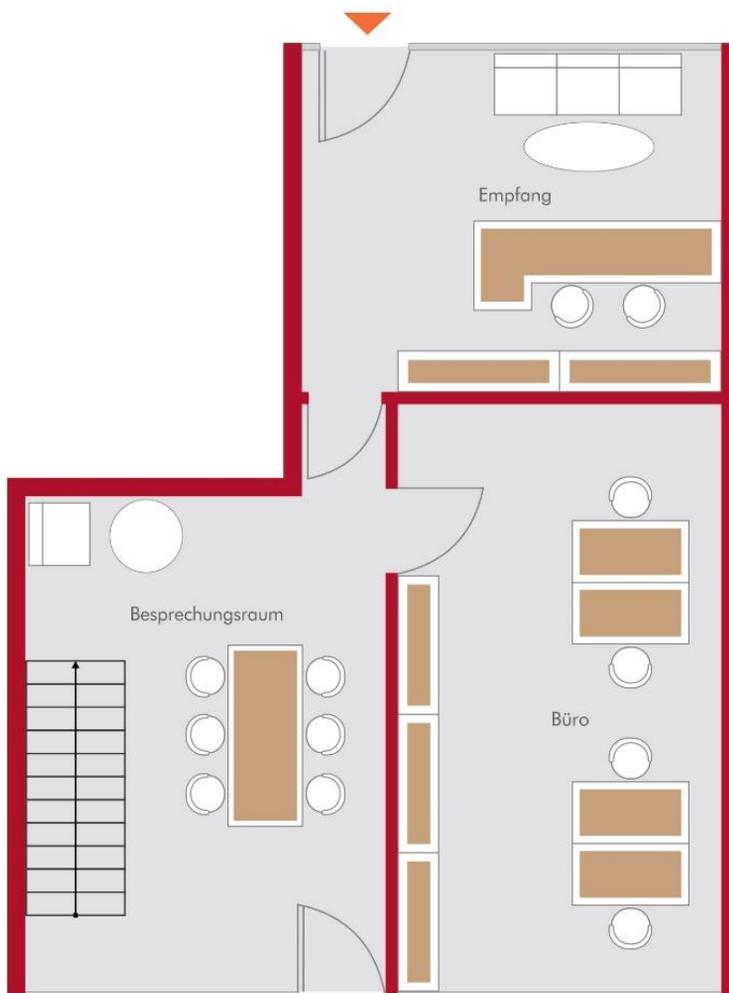
Josephsplatz 4
95444 Bayreuth

Jörg Brendel 0171/4611222



Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten

Grundriss EG



Nutzfläche EG , ca.:		
Büro komplett	64,52	m ²
- 3 % Putz		
Summe	62,58	m²

Nutzfläche KG , ca.:		
WC	4,42	m ²
Lager	34,33	m ²
Flur	7,55	
- 3 % Putz		
Summe	44,91	m²

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.



Außenansicht



Empfangsbereich



Empfangsbereich



Besprechungsraum



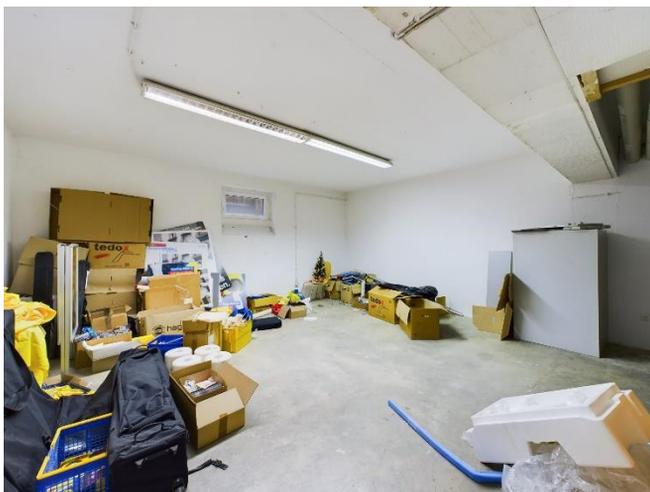
Besprechungsraum



Büro



WC



Abstellraum



Schaufenster

Energieausweis

In Bearbeitung

Sonstiges

Vermittlungshonorar

Neben dem Kaufpreis ist ein Vermittlungshonorar von 4,76 % inklusive gesetzlicher MwSt. vom Käufer aus dem Kaufpreis zu erbringen (mindestens jedoch 1.785,00 € inkl. MwSt.); fällig bei Kaufvertragsunterzeichnung. **Der Makler wird auch für den Verkäufer entgeltlich tätig werden.**

Besondere Hinweise

Sollten Sie weitere Informationen zu diesem Objekt benötigen, so setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung. Telefon 0921 – 151 209-0. Diese Unterlagen sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadensersatz in Höhe der vollen Provision.

Unsere Aufgabe ist die Zusammenführung von Angebot und Nachfrage. Darüber hinaus haben wir eine Aufklärungs- und Informationspflicht gegenüber unseren Interessenten und Kunden. Die vorstehenden Informationen zum Objekt wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, sind jedoch in rechtlicher Hinsicht unverbindlich. Daher übernehmen wir für deren Richtigkeit keine Haftung. Alle Angaben im Exposé stammen vom Eigentümer bzw. Bauträger. Die Vorgaben im Exposé sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Bei allen Maß- und Größenangaben handelt es sich um Ca.-Werte.

Widerrufsbelehrung

Verbraucher haben das folgende gesetzliche Widerrufsrecht bei Fernabsatzverträgen:

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angaben von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312e Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Der Widerruf ist zu richten an:

Winkler & Brendel Immobilien GbR
Brandenburger Straße 49 ▪ 95448 Bayreuth
[F] 0921-151 209-0 ▪ info@winklerundbrendel.de

Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogenen Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns empfangene Leistungen ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Ende der Widerrufsbelehrung

Für Ihre Notizen

Welche zusätzlichen Kaufnebenkosten fallen an?

Neben dem notariellen Kaufpreis kommen noch einige weitere Kosten auf den Erwerber zu:

- Die **Grunderwerbsteuer** in Höhe von **3,5 %**
- Für **Notar** und **Grundbucheintragungen** ca. **1,5 % bis 2 %**
- **Maklercourtage** in Höhe von **4,76 % inkl. gesetzlicher MwSt.**

Welche Unterlagen benötigen Sie für Ihre Finanzierung?

Einkommensnachweis

- Angestellte und Beamte benötigen **drei aktuelle Gehaltsabrechnungen** ansonsten den letzten **Einkommenssteuerbescheid** und die **Steuererklärung**.
- Bei Rentnern sind der jüngste **Rentenbescheid** und der **Steuerbescheid** maßgeblich.
- Selbstständigen und Freiberuflern reicht eine **Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung** sowie ein **Einkommensteuernachweis** oder eine **aktuelle Betriebswirtschaftliche Auswertung (BWA)**.

Legitimationsnachweis (Personalausweis oder Reisepass)

Objektunterlagen (werden von Winkler & Brendel Immobilien gestellt)

- In der Regel sind **Grundbuchauszug**, **Lageplan** und **Grundriss**, **Wohnflächenberechnung** sowie **Fotos** des Objektes vorzulegen.
- Bei Eigentumswohnungen ist die **Teilungserklärung** wichtig, aus der sich ablesen lässt, welche Teile des Gebäudes als sogenanntes Sondereigentum den einzelnen Wohnungseigentümern zugeordnet sind und welche Bereiche zum Gemeinschaftseigentum gehören.
- Bei Wohnungen oder Häusern mit **Erbbaurecht** gehört dieser Vertrag ebenfalls zu den Unterlagen.



ACHT SCHRITTE

ACHT ZIELE

100 PROZENT ERFOLG

Erstberatung

Wir setzen uns mit Ihren Bedürfnissen auseinander. Unsere Analysen des Marktes sorgen für einen soliden Start.

Preisbewertung

Gemeinsam mit Ihnen erörtern wir Ihren Preiswunsch. Fachlich fundierte Bewertungen geben dabei Sicherheit.

Vermarktung

Eine punktgenaue Vermarktung sorgt für Klasse statt Masse. Für Sie vermarkten wir jeweils in verschiedenen Medien.

Besichtigungsplanung

Eine saubere Planung bei der Besichtigung ist das A und O bei der Immobilienvermittlung. Wir übernehmen das für Sie.

Offenheit

Zuverlässige Statusreports gewährleisten Transparenz und lückenlose Information. Verlassen Sie sich auf uns.

Kompetenz

Sie profitieren von unseren über 25 Jahren Erfahrung. Vom Wunsch-traum bis zur Erfüllung und Ihrem Einzug.

Abwicklung

Wir stehen Ihnen immer zur Seite, erstellen bei Bedarf den Mietvertrag und kümmern uns um die Übergabe der Immobilie.

Nachbetreuung

Als kompetenter Ansprechpartner bieten wir Ihnen umfassende und maßgeschneiderte After-Sales-Services.



Mitglied im
Immobilienverband
Region Süd e. V.



In Kooperation mit der



Stand: 20.11.2024