

gute Rendite



Langfristig vermietet: Helles Büro in der Bayreuther Innenstadt

- Baujahr:                   ▪ ca. 1970
- Verbrauchsausweis:   ▪ *in Bearbeitung*
- Nutzfläche:               ▪ ca. 129 m<sup>2</sup>
- Sonstiges:                ▪ Erdgeschoss ca. 81 m<sup>2</sup>:  
                                  Besprechungsraum sowie zwei Büros
- Untergeschoss ca. 48 m<sup>2</sup>:  
                                  großer Lagerraum, Küche und WC
- Schaufenster auf der Vorder- und Rückseite
- sechs Stellplätze
- sehr gute Glasfaserverbindung mit 400 Mbit
- jährliche Mieteinnahme: ca. 12.150,00 €  
                                  (Steigerung nach Staffelmietvertrag)
- Lage:                       ▪ zentral in Bayreuth gelegen,  
                                  direkt in der Bayreuther Innenstadt

**Preis:                    185.000,00 €**

Objekt Nr.: 34033

## Objektbeschreibung

Das Geschäft befindet sich in einem größeren Wohn- und Gewerbegebäude direkt in der Bayreuther Innenstadt. Die attraktive Gesamtfläche von ungefähr 129 m<sup>2</sup> teilt sich ca. 81 m<sup>2</sup> Bürofläche im Erdgeschoss und rund 48 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Untergeschoss auf. Die Raumaufteilung wurde durchdacht gestaltet. Im Erdgeschoss liegen zwei helle Büros und ein Besprechungsraum. Große Fensterfronten sorgen für viel natürliches Licht und bieten ideale Voraussetzungen für Präsentationen. Vom Besprechungsraum aus gelangt man bequem ins Untergeschoss. Dieses verfügt über einen praktischen Lagerraum, ein WC und eine kleine Küche. Für eine optimale Internetgeschwindigkeit sorgt eine schnelle Glasfaser Verbindung mit 400 Mbit. Zum Büro gehören 6 Außenstellplätze. Kunden finden in den umliegenden Straßen bequem einen Parkplatz. Die Gewerbefläche befindet sich in einem total renovierten Zustand. Die Geschäftsräume sowie zwei Stellplätze sind langfristig bis mind. 2030 (mit einem Staffelmietvertrag und einer zweimaligen Verlängerungsoption) an den solventen Verein „Fähre e.V.“ vermietet. Die jährlichen Mieteinnahmen des Büros und der 6 Stellplätze belaufen sich auf ca. 12.150 €.

Umlagefähige Nebenkosten: ca. 486 €

Nicht umlagefähige Nebenkosten: ca. 31 €

Rücklagen: ca. 57 €

(Stand Wirtschaftsplan 2024)

## Lage

Das Objekt liegt in der Bayreuther Innenstadt und hat 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. Ärzte, Banken und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die öffentlichen Verkehrsmittel (ZOH Bayreuth) ist ebenfalls unweit entfernt.

## Kontakt

Winkler & Brendel Immobilien GbR

Brandenburger Straße 49

95448 Bayreuth

Tel. 0921 – 151 209-0

Fax: 0921 – 151 209-90

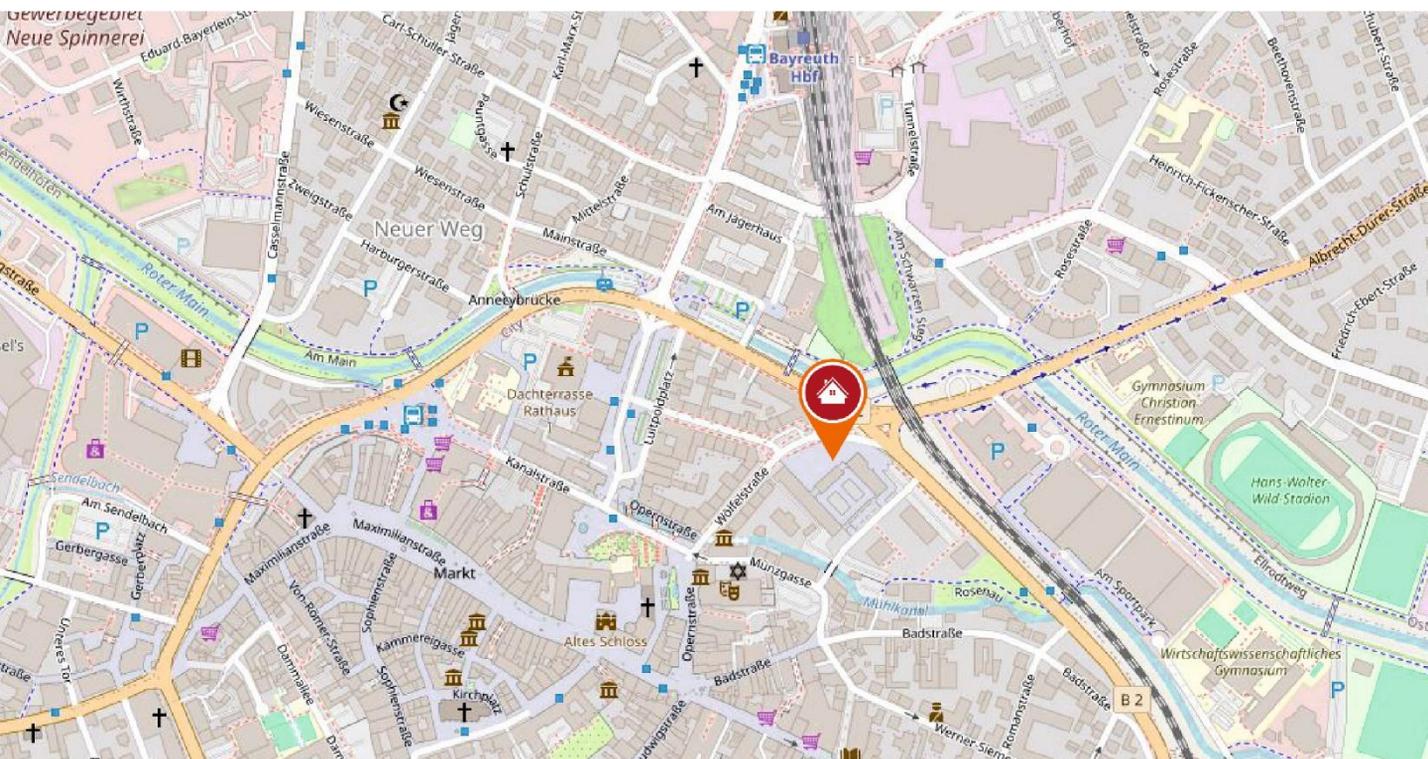
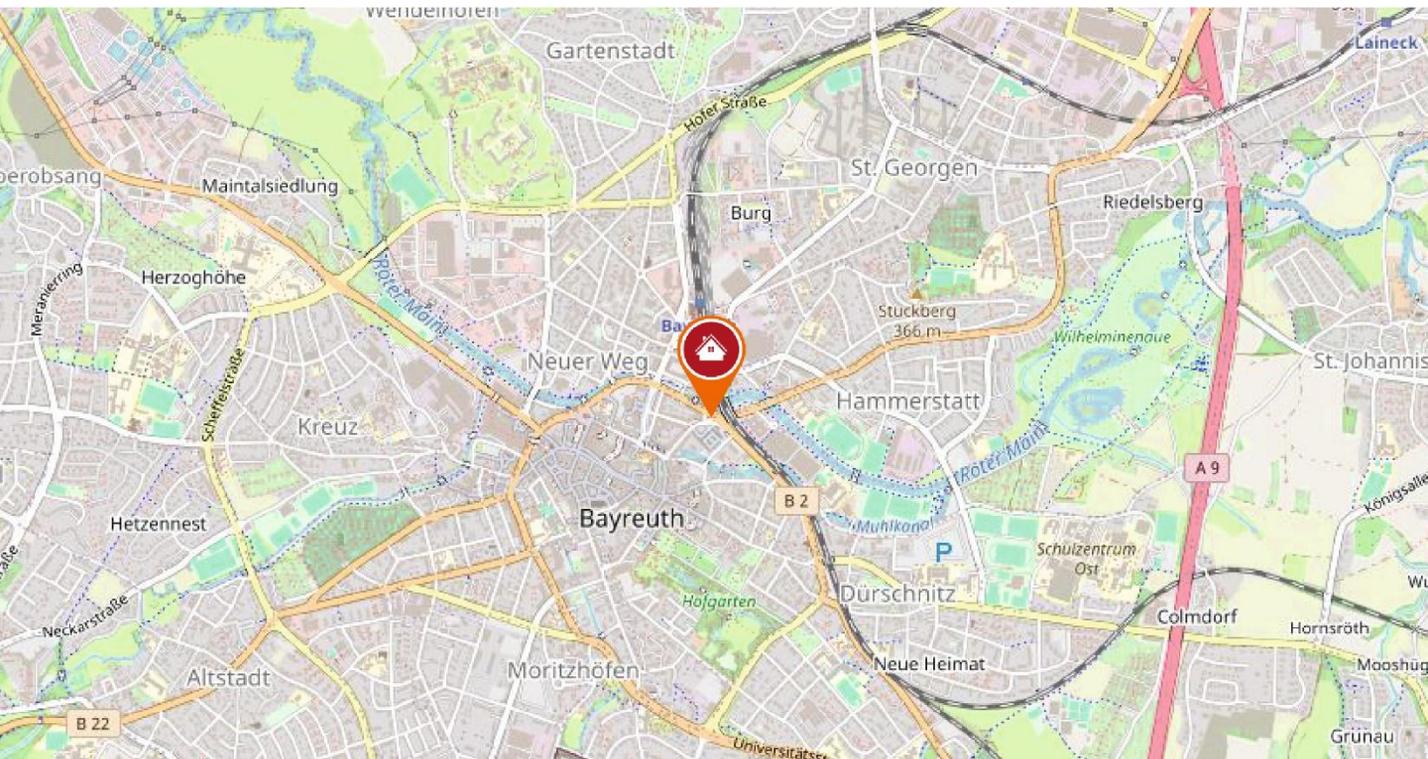
[brendel@winklerundbrendel.de](mailto:brendel@winklerundbrendel.de)

## Objektanschrift

Josephsplatz 4

95444 Bayreuth

Jörg Brendel      0171/4611222

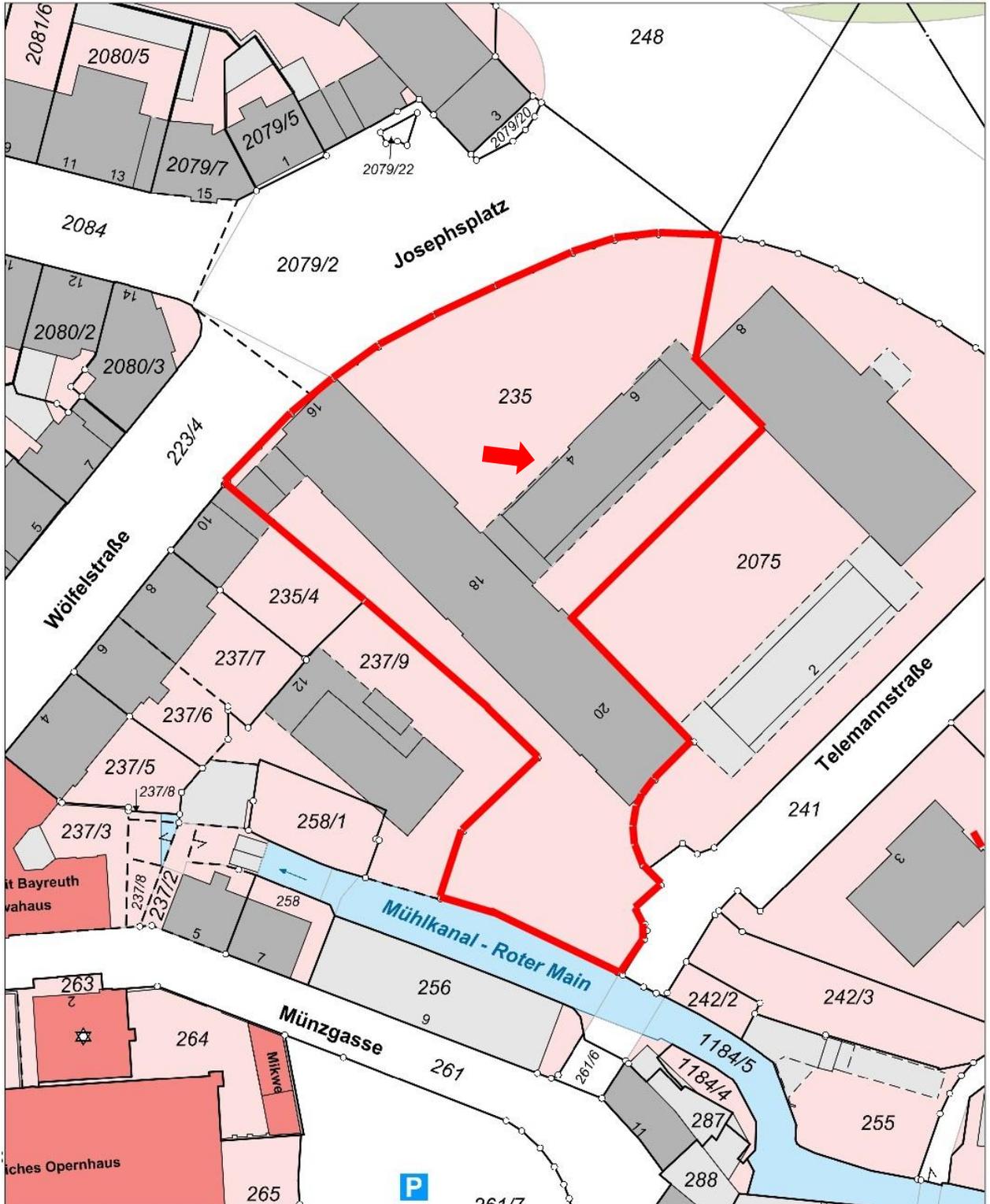


Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten

Flurstück: 235  
Gemarkung: Bayreuth

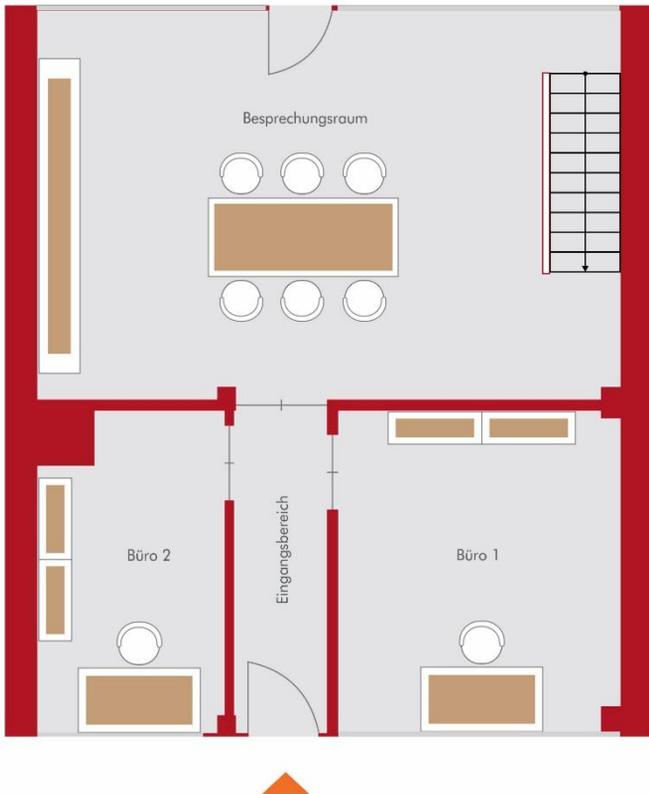
Gemeinde: Bayreuth  
Landkreis: Bayreuth  
Bezirk: Oberfranken

5535843

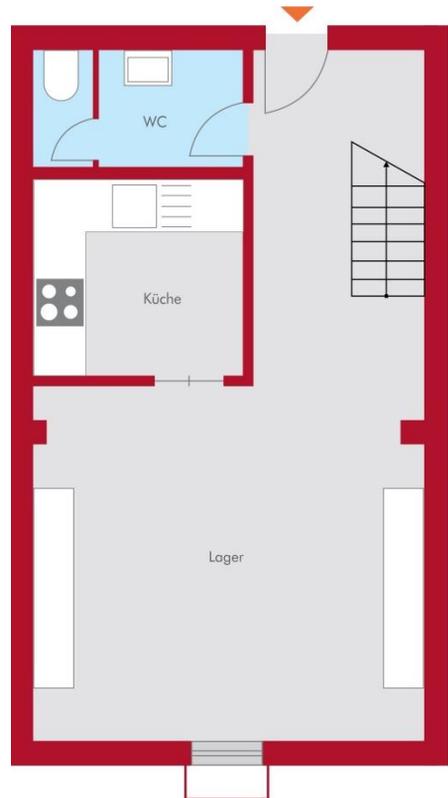


Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung  
[http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen\\_Viewing.pdf](http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_Viewing.pdf)

## Grundriss EG



## Grundriss UG



### Nutzfläche

EG , ca.:

Büro komplett 83,23 m<sup>2</sup>

- 3 % Putz

**Summe 80,73 m<sup>2</sup>**

### Nutzfläche

UG , ca.:

WC 5,06 m<sup>2</sup>

Lager/Küche 36,79 m<sup>2</sup>

Flur 7,55 m<sup>2</sup>

- 3 % Putz

**Summe 47,92 m<sup>2</sup>**

Hierbei handelt es sich um Grundrisszeichnungen, die anhand von den Originalgrundrissen erstellt wurden. Die Wände wurden nachträglich eingezeichnet. Angaben ohne Gewähr.



EG Büro 1



EG Büro 2



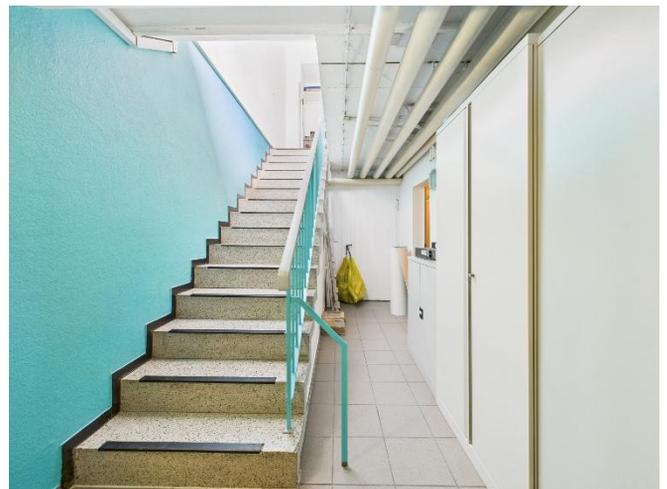
Besprechungsraum



Besprechungsraum



EG Eingangsbereich



UG Treppenaufgang



UG Küche



UG WC



UG Lager



UG Lager



Außenansicht



Außenansicht

**Energieausweis** (2019 abgelaufen, wird aktuell laut Hausverwaltung neu beantragt)

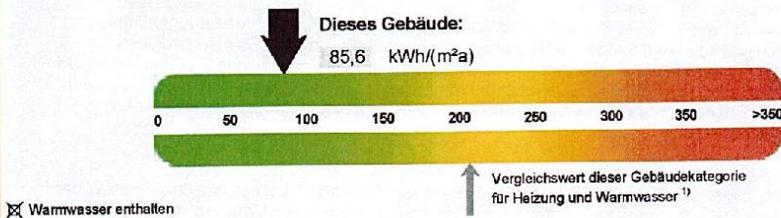
# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

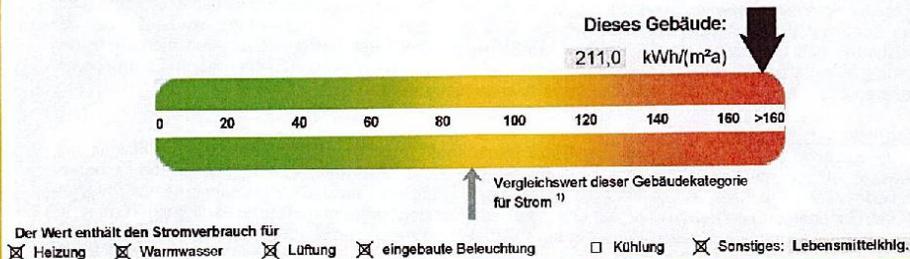
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

### Heizenergieverbrauchskennwert



### Stromverbrauchskennwert



### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Fernwärme	01.01.2005	31.12.2005	182300	22644	0,87	71,0	11,6	82,6
Fernwärme	01.01.2006	31.12.2006	188920	24430	0,90	75,7	12,5	88,2
Fernwärme	01.01.2007	31.12.2007	175845	23538	0,95	73,9	12,0	85,9
Durchschnitt								85,6

### Verbrauchserfassung - Strom

Zeitraum		Ablesewert [kWh]	Kennwert [kWh/(m²a)]
von	bis		
01.07.2005	30.06.2006	439.096	211,0
01.07.2006	30.06.2007	421.597	
01.07.2007	30.06.2008	377.146	

### Gebäudekategorie

Gebäudekategorie	Handel und Gastronomie
Sonderzonen	Sonnenstudio und Textil-Reinigung Warmwasserbereitung des Restaurants "Quetsch" erfolgt über Heizungsanlage

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche. Der tatsächliche Verbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

<sup>1)</sup> veröffentlicht im Bundesanzeiger / Internet durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie

## 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](mailto: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.

**Vermarktung**

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

**Offenheit**

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

**Abwicklung**

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

**Preisbewertung**

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

**Besichtigungsplanung**

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

**Kompetenz**

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

**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:  
30.06.2025