

# Investitionschance am Luitpoldplatz! Top Moderne Gewerbebeeinheit in A Lage von Bayreuth



314  
Luitpoldplatz 18  
95444 Bayreuth  
Deutschland

## Daten im Überblick

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| Einheit                    | 314                           |
| Kategorie                  | Kauf – Büro/Praxis            |
| Preis                      | 599.000 €                     |
| Käuferprovision            | 3,57                          |
| Bürotyp                    | Wohn- und Geschäftsgebäude    |
| Büro-/ Praxisfläche        | 225 m <sup>2</sup>            |
| Teilbar ab                 | 125 m <sup>2</sup>            |
| Etage                      | EG                            |
| Verfügbar ab               | November 2026                 |
| Objektzustand              | modernisiert                  |
| Letzte Modernisierung      | 2016                          |
| Qualität der Ausstattung   | gehoben                       |
| Keller                     | Ja                            |
| Baujahr ca.                | 1905                          |
| Wesentlicher Energieträger | Gas                           |
| Energieausweistyp          | Verbrauchsausweis             |
| Energieeffizienzklasse     | C                             |
| Energieverbrauchskennwert  | 83,60 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Energieausweis: Ausstellungsdatum | 04.09.2024 |
|-----------------------------------|------------|

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Energieausweis: gültig bis | 03.09.2034 |
|----------------------------|------------|

---

## Beschreibung

Hier bietet sich Ihnen die einmalige Gelegenheit, eine hochwertig renovierte Gewerbeeinheit im Erdgeschoss eines historischen Jugendstilgebäudes in absolut zentraler Lage am Luitpoldplatz in Bayreuth zu erwerben.

Zum attraktiven Kaufpreis von 599.000 Euro können Sie sich hier eine sofort bezugsfertige und vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit in bester Innenstadtlage von Bayreuth sichern. Die Immobilie eignet sich gleichermaßen für die eigene geschäftliche Nutzung wie auch als langfristig attraktive Kapitalanlage. Dank des bereits sehr guten baulichen Zustands können Sie Ihre Geschäftsidee ohne größere Renovierungsmaßnahmen zeitnah verwirklichen oder die Einheit direkt zur Vermietung anbieten. Eine Übernahme und Nutzung ist bereits ab Anfang November möglich.

Die Gewerbeeinheit verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 225 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei Ebenen verteilt. Davon entfallen ca. 125 m<sup>2</sup> auf das Erdgeschoss und weitere ca. 100 m<sup>2</sup> auf das Untergeschoss. Das Erdgeschoss besticht insbesondere durch seine hohen historischen Altbaudecken, die den Räumlichkeiten ein großzügiges, helles und repräsentatives Raumgefühl verleihen. Im vorderen Bereich befindet sich die großzügige Verkaufsfläche, die sich ideal für den Kundenverkehr, die Präsentation von Waren oder die Nutzung als repräsentative Geschäftsfläche eignet. Im hinteren Bereich befinden sich eine Küche, ein separates WC für das Personal sowie weitere praktische Lager- und Nebenflächen. Von hinteren Bereich aus besteht zudem ein direkter Zugang zum Innenhof.

Über eine innerhalb der Ladenfläche gelegene Treppe gelangen Sie direkt in das großzügige Untergeschoss. Auch diese Ebene präsentiert sich hochwertig und gepflegt und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich beispielsweise hervorragend für Besprechungen, Büros, Backoffice-Tätigkeiten oder als zusätzliche Arbeits- und Aufenthaltsfläche. Auch auf dieser Etage befindet sich ein separates WC sowie ausreichend Stauraum und Lagerfläche. Im hinteren Bereich befinden sich Waschmöglichkeiten sowie ein angrenzender Zugang zum Heizraum. Die Beheizung der

gesamten Einheit erfolgt über eine Gas-Etagenheizung.

Eine besondere Besonderheit der Immobilie stellt das zur Gewerbeeinheit gehörende Sondernutzungsrecht an einem ca. 130 m<sup>2</sup> großen Garten- bzw. Innenhofbereich dar, der ausschließlich von dieser Gewerbeeinheit genutzt werden kann.

Zusätzlich verfügt die Gewerbeeinheit über einen separaten Zugang vom Innenhof. Dadurch ergeben sich weitere praktische Möglichkeiten für die Nutzung und Organisation der einzelnen Bereiche.

Zusammenfassend bietet sich Ihnen hier die seltene Gelegenheit, eine top gepflegte und hochwertig renovierte Gewerbeeinheit in einer der besten und zentralsten Lagen Bayreuths zu erwerben. Ob Sie den Traum vom eigenen Geschäft verwirklichen, einen repräsentativen Unternehmensstandort schaffen oder eine langfristig attraktive Kapitalanlage für sich und Ihre Familie erwerben möchten. Diese Gewerbeeinheit bietet Ihnen hierfür hervorragende Voraussetzungen.

## Ausstattung

- Gewerbeeinheit direkt am Luitpoldplatz
- 2016 hochwertig renoviert
- Einheit mit 2 Etagen
- Separate Zugänge
- Ca. 225 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- Jugendstilhaus
- Ensembleschutz
- Sondernutzungsrecht für Garten
- WC auf beiden Etagen
- Küchenzeile
- Waschmöglichkeiten
- A-Lage in Bayreuth
- Direkt am Luitpoldplatz
- Ab November frei

## **Lage**

Die Gewerbeeinheit befindet sich direkt am Luitpoldplatz und damit an einer der zentralsten und etabliertesten Lagen der Bayreuther Innenstadt. Durch seine zentrale Lage, die gute Erreichbarkeit und die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Geschäften, Dienstleistungsangeboten und öffentlichen Einrichtungen zeichnet sich der Standort durch eine hohe Frequenz und eine attraktive Aufenthaltsqualität aus. Die angrenzenden Straßen führen unmittelbar in die zentrale Fußgängerzone mit der Maximilianstraße und den weiteren Einkaufs- und Geschäftsbereichen der Bayreuther Innenstadt.

Das Rathaus sowie zahlreiche weitere Einrichtungen befinden sich in direkter Umgebung. Gleichzeitig sind wichtige Sehenswürdigkeiten und kulturelle Anlaufpunkte der Bayreuther Innenstadt bequem zu Fuß erreichbar. Für Gewerbetreibende bietet der Standort damit eine besonders attraktive Kombination aus zentraler Innenstadtlage, guter Sichtbarkeit, hoher Erreichbarkeit und einem vielseitigen Umfeld.

## **Sonstiges**

Dieses Exposé dient als vorläufige Information. Rechtsverbindlich ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall eine Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. an die Firma Fabian Stütz Immobilien. Die Höhe der Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

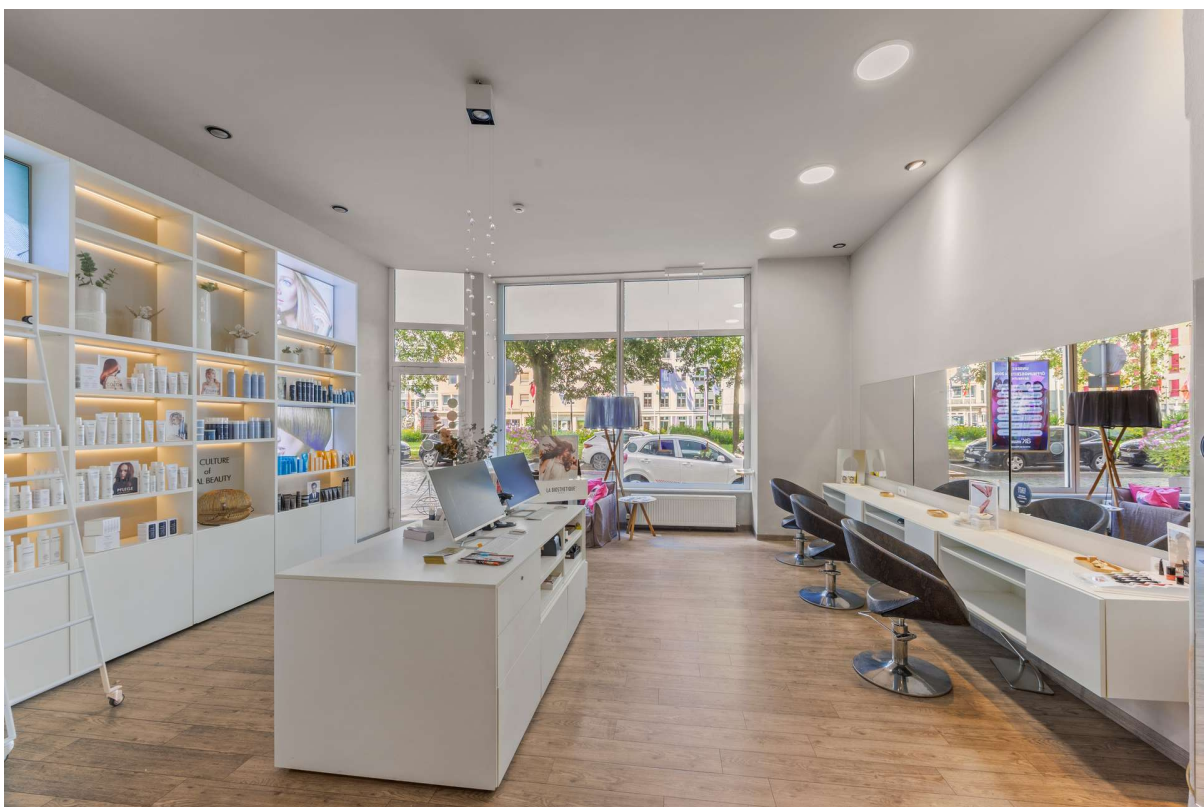
Ich möchte Sie zudem auf die allgemeinen Geschäftsbedingungen hinweisen. Sämtliche Angaben basieren auf den vorliegenden Informationen des Auftraggebers und wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Diese Informationen sind jedoch freibleibend und unverbindlich.

Selbstverständlich stehen Ihnen alle relevanten Objektunterlagen und Grundrisspläne zur Verfügung.

Ich lade Sie herzlich ein, das Objekt im Rahmen einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen.



1 - Ladeneinheit EG



2 - Empfangsbereich EG





3 - Ladeneinheit EG



4 - Ladeneinheit EG



5 - Ladeneinheit EG



6 - Ladeneinheit EG





7 - Lageraum UG



8 - Waschküche UG





9 - Außenansicht

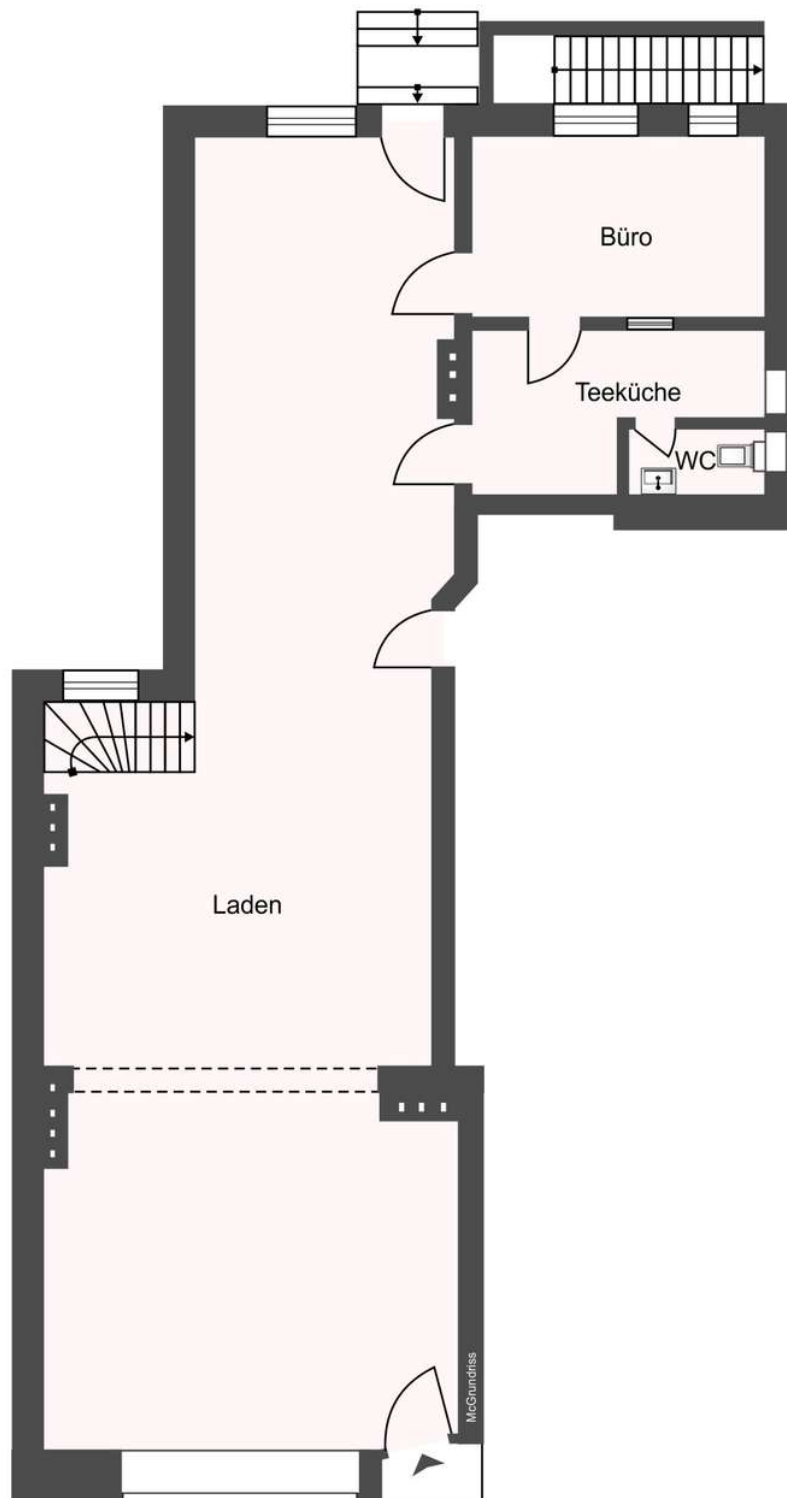


10 - Hinterhof



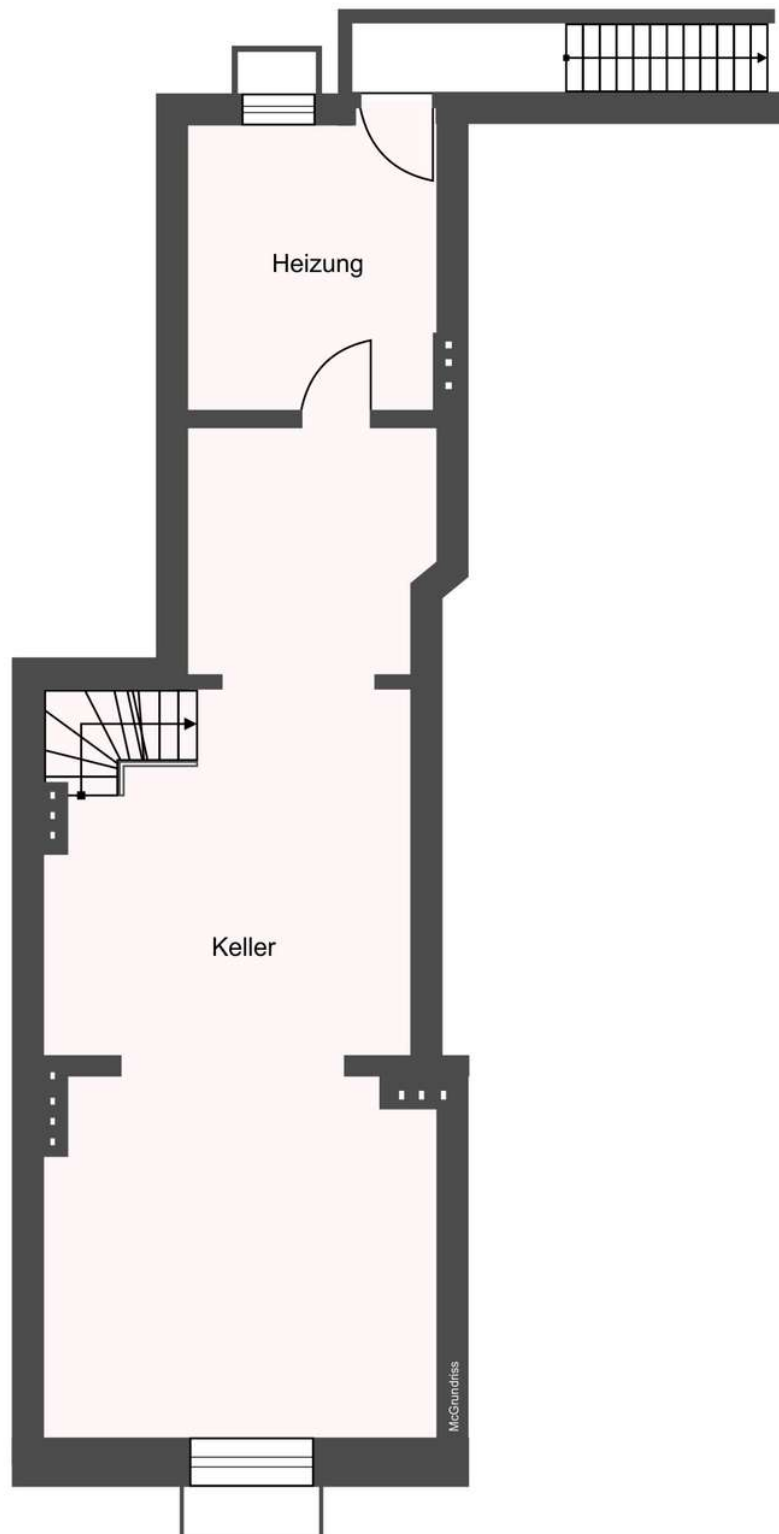
Logo

Grundriss EG





Grundriss UG



**Ihr Ansprechpartner**

Constantin Niehaus

Fabian Stütz Immobilien

Kämmereigasse 9A

95444 Bayreuth

Telefon: 017643660558

Homepage: <https://www.stuetz-immobilien.com/>

E-Mail: [c.niehaus@fabian-stuetz-immobilien.de](mailto:c.niehaus@fabian-stuetz-immobilien.de)