

# Büro-/Praxisflächen in zentraler Lage in der Bayreuther Maintalsiedlung

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine großzügige Büro- oder Praxisfläche mit ca. 419 m<sup>2</sup> in verkehrsgünstiger Lage der Bezirksstadt Bayreuth. Ergänzend gehören zwei Kellerräume mit insgesamt 36,42 m<sup>2</sup> zur Einheit, was zu einer gesamten Nutzfläche von 455,42 m<sup>2</sup> führt. Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines neu errichteten Gebäudes und bietet aufgrund ihrer Beschaffenheit flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist die mögliche Teilung der Fläche in zwei separate Einheiten von jeweils ca. 209 m<sup>2</sup>, da bereits zwei eigenständige Eingänge vorhanden sind. Der Ausbauzustand umfasst einen Estrichboden, vollständig eingerichtete Sanitäreanlagen, eine installierte Heizungsanlage sowie elektrisch gesteuerte Jalousien. Zudem verfügt das Objekt über eine umfassende Grundinstallation der Elektrik, die individuell weiter ausgebaut werden kann. Die Innenraumgestaltung ist weitgehend frei planbar und kann an die Anforderungen des Käufers angepasst werden. Diese Freiheit eröffnet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für eigene Ideen und Konzepte. Die Kosten für den Ausbau der Innenraumgestaltung werden vom Verkäufer getragen.

Die Einheit ist barrierefrei vom Parkplatz aus zugänglich und bietet insgesamt 11 Stellplätze, davon zwei behindertengerechte. Die Stellplätze können separat erworben werden, die Preise hierfür sind auf Anfrage erhältlich.

Ein weiteres Highlight ist der Gemeinschaftsgarten der Wohnanlage, der allen Eigentümern zur Verfügung steht. Das gesamte Gebäude wurde nach dem KfW-Effizienzhaus-Standard 55 errichtet und ist mit einer umweltfreundlichen Pelletheizung ausgestattet. Dadurch profitieren die Nutzer langfristig von niedrigen Energiekosten.

## Ausstattung:

- **KfW-Effizienzhaus Standard 55:** Energieeffizientes Gebäude mit langfristig niedrigen Nebenkosten.
- **Pelletheizung:** Nachhaltige und kosteneffiziente Heizlösung.
- **Barrierefreiheit:** Barrierefreier Zugang zur Einheit und Aufzug bis in den Keller.
- **Moderne Infrastruktur:** Fertiggestellte Sanitäreanlagen, Heizungsinstallation und elektrisch gesteuerte Jalousien.
- **Stellplätze:** 2 behindertengerechte und 9 reguläre Kfz-Stellplätze verfügbar.

**Lage:**

Das Objekt liegt am westlichen Stadtrand von Bayreuth in einem verkehrsgünstig gelegenen Mischgebiet. Dieses Areal vereint Einzelhandel, gewerbliche Nutzungen, insbesondere im Gesundheitssektor, sowie diverse Dienstleistungsangebote. Die Nähe zum Stadtzentrum sowie eine direkt vor dem Gebäude befindliche Bushaltestelle (Maintalsiedlung) sorgen für eine optimale Erreichbarkeit. Die zentrale Omnibushaltestelle (ZOH) sowie der Hauptbahnhof Bayreuth sind in wenigen Minuten erreichbar.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Lebensmittelmärkte, Arztpraxen, Physiotherapeuten, Fitness- und Wellnessangebote sowie Restaurants, was ein attraktives Arbeitsumfeld für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter schafft. Zudem grenzt das Gebäude direkt an den Mainauen-Radweg, was die Lage zusätzlich aufwertet.

**Sonstiges:**

Der Kaufpreis der gesamten Einheit, eventueller Teilflächen, sowie der Stellplätze, wird auf Anfrage mitgeteilt.

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Bauträgerobjekt.

Sie sollten mit Ihrem Steuerberater über die Möglichkeit dieser Steuervergünstigung reden.

Die Kosten für den Ausbau der Innenraumgestaltung werden vom Verkäufer getragen.

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Bayreuth**

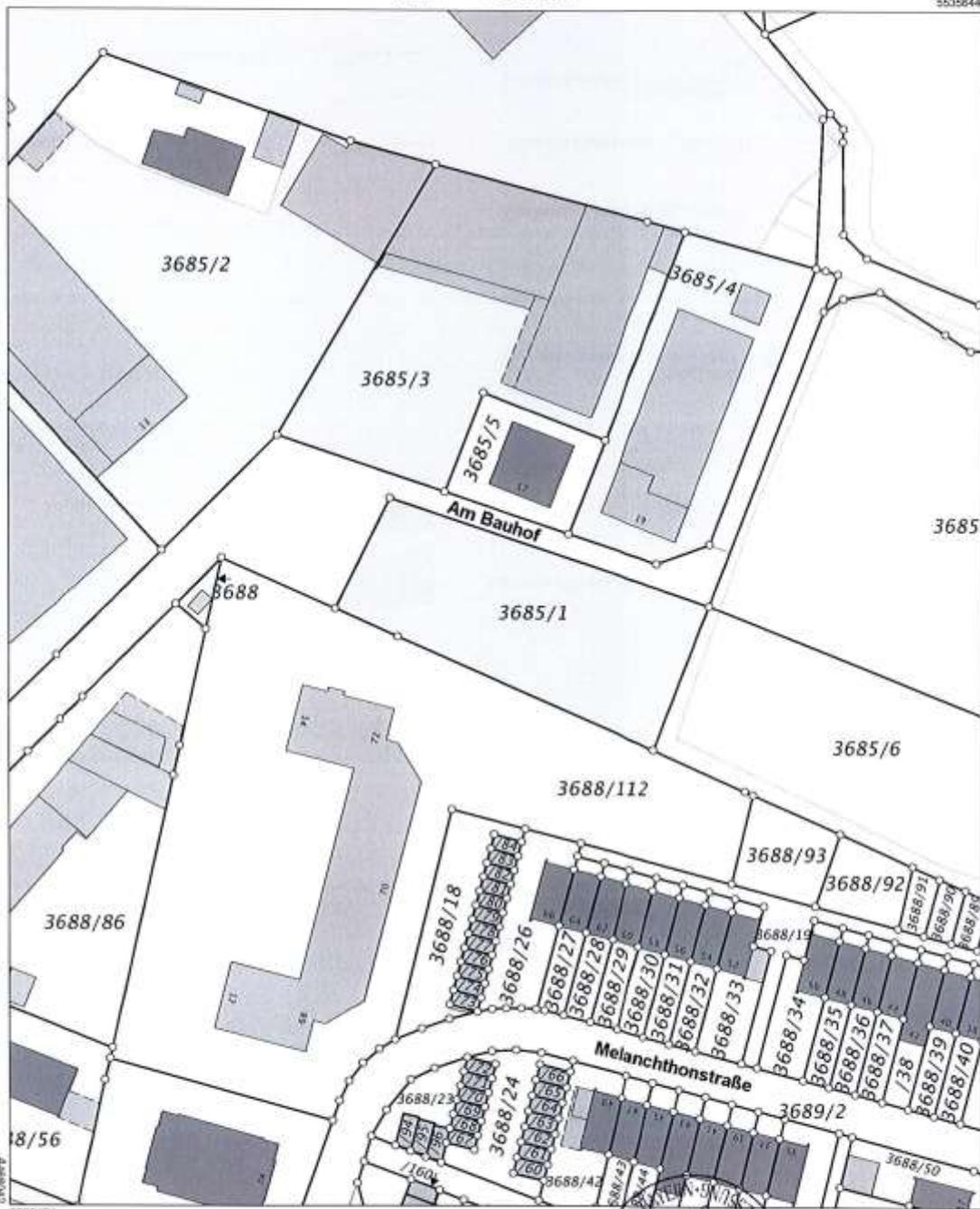
Wittelsbacherring 15  
95444 Bayreuth

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000  
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV  
Erstellt am 02.05.2017

Flurstück: 3685/1  
Gemarkung: Bayreuth

Gemeinde: Stadt Bayreuth  
Landkreis: Kreisfreie Stadt  
Bezirk: Oberfranken



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: Holzmöller u Detach

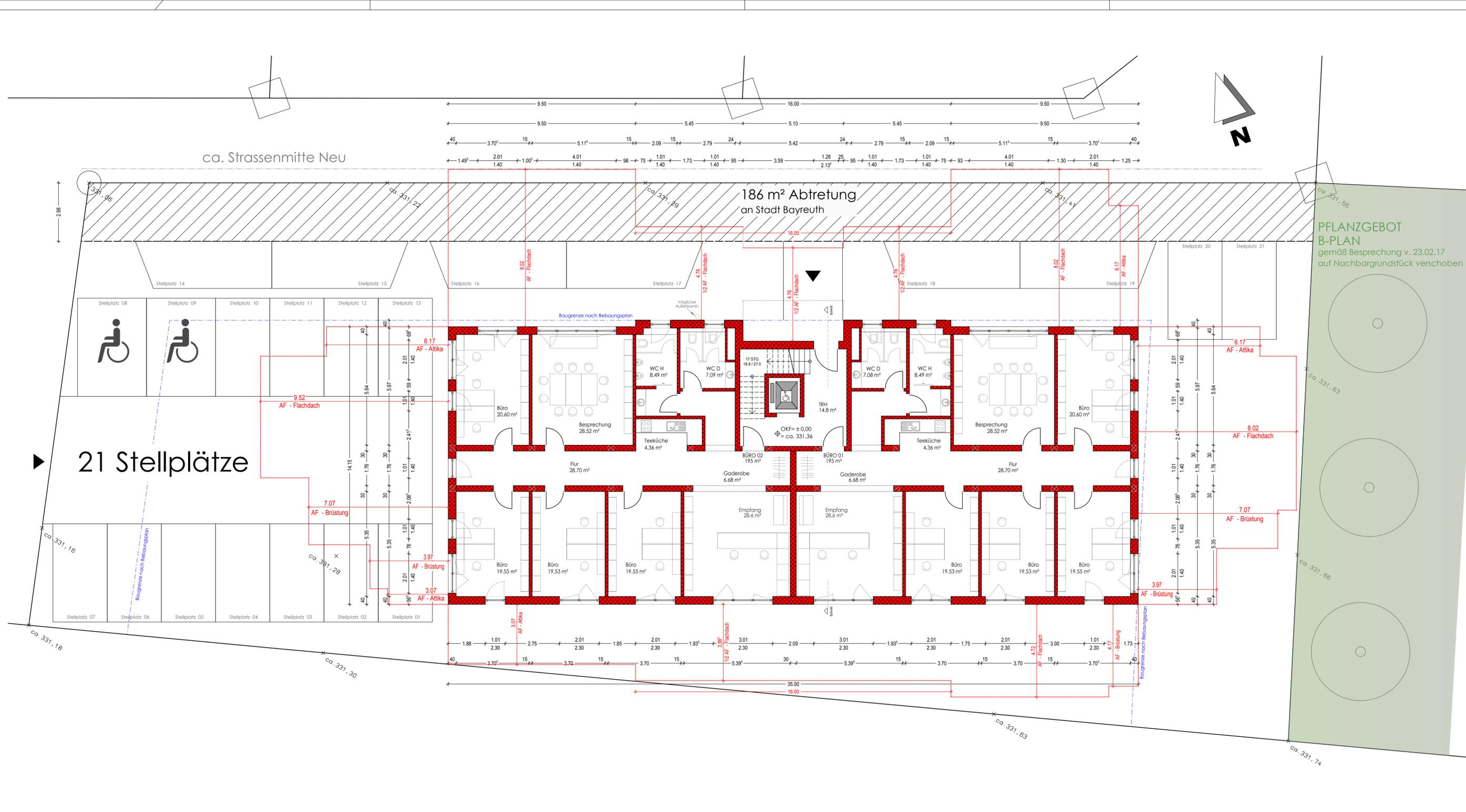


*Heim*

Abdruck und Unterschrift der abgedruckten Stelle

Bilder





**Legende:**

- best. Höhe
- gepl. Höhe
- Abstandsflächen
- geplante neue Grenze

Alle Maße und Höhen sind ca. Maße und ca. Höhen, und durch einen Vermessungsingenieur bzw. der Bauleitung vor Baubeginn vor Ort zu prüfen und gegebenenfalls neu abzustimmen.

Böschungen, Pflanzungen und Geländeverläufe sind andeutungsweise dargestellt und vor Ort abzustimmen bzw. festzulegen.

Vor Baubeginn sind durch die Bauleitung alle Angaben zu prüfen. Abweichungen sind mit dem Entwurfsverfasser abzustimmen.

**NEUBAU EINES WOHN- UND BÜROGEBÄUDES IN BAYREUTH, Am Bauhof, Gemarkung Bayreuth Fl.-Nr.: 3685/1 (Teilfläche)**

**EINGABEPLANUNG**

**ERDGESCHOSS MIT GRUNDSTÜCK ABSTANDSFLÄCHENDARSTELLUNG** M 1:100

BAYREUTH, DEN 05.05.2017 PLAN-NR. 9427/E-EG-00

UNTERSCHRIFT BAUHERR:  
MAB GmbH, Ottmansreuth 22, 95473 Creußen

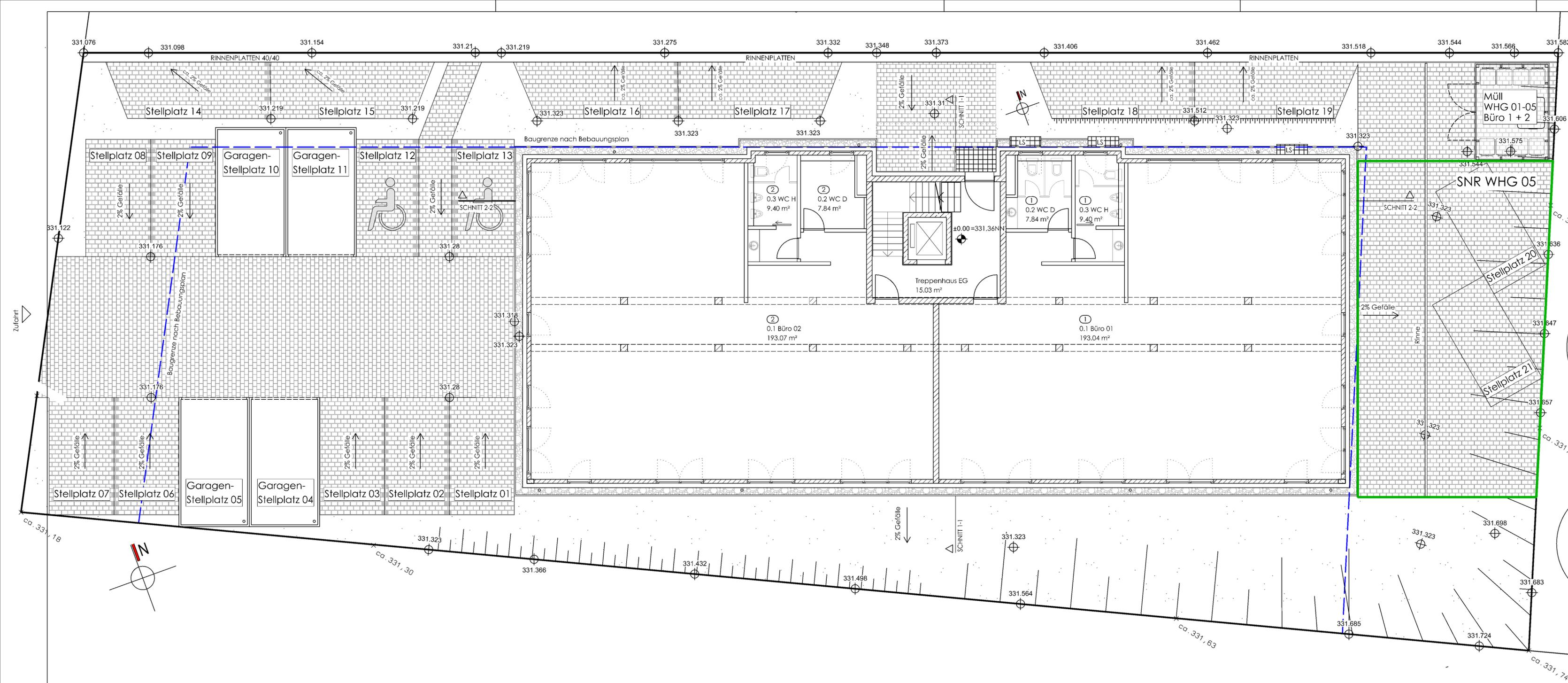
UNTERSCHRIFTEN NACHBARN:  
Fl. Nr.: 3688/112  
Wohnungs-/ Teileigentum

Fl. Nr.: 3685/6, 3685  
Stephan Maisel, Schleinweg 12, 95448 Bayreuth

Wolfgang Maisel, Neuenreuth 20, 95473 Creußen

**holzmüller + detsch architekten**

bayreuth | scheffelstrasse 46 | 95445 bayreuth  
 fon 0921-74 74 90 | fax 0921-74 74 9-22 | info@holzmueller-detsch.de | www.holzmueller-detsch.de



ANGRENZER					
Fl. Nr.: 3688/112					
HINWEIS	Pläne gelten nur in Verbindung mit den Plänen und Angaben: - der Tragwerksplanung - der Gebäudetechnikplanung - der Brandschutzplanung				
PROJEKT	<b>Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes in BT Am Bauhof</b>				
BAUHERR	Gemarkung Bayreuth Fl.-Nr.: 3685/1 (Teilfläche) 95445 Bayreuth				
BAUHERR	MAB GmbH Ottmansreuth 22 95473 Creußen Tel.: 09209 - 988-0 Hr. Maisel				
Pläne genehmigt und zur Ausführung freigegeben	Unterschrift des Bauherrn				
LEISTUNGSPHASE	<b>Aufteilungsplan</b>				
ZEICHN.-NR.	VERFASSER	DATUM	MASSTAB	PLAN	INDEX
GEZEICHNET ML	ABL	14.02.2019	1:100	2	A 1.0
PROJEKT-NR. 1801					
ZEICHNUNG	<b>Grundriss EG</b>				



**Günther Lenk - Architekt**  
Am Schermgarten 1  
92676 Eschenbach  
Tel.: 09645 - 753