

# Exposé

## Bürofläche in Bayreuth

### 50 m<sup>2</sup> Büro oder Ladenfläche im Zentrum von Bayreuth



Objekt-Nr. OM-411672

#### Bürofläche

Vermietung: **600 € + NK**

Ansprechpartner:  
Wuttke

Maximilianstraße 76  
95444 Bayreuth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1800	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	50,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	160 €	Gesamtfläche	50,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	1
Zustand	gepflegt	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Gewerbefläche befindet sich in einem charmanten Altbau im Herzen der Bayreuther Altstadt. Mit ca. 50 m<sup>2</sup> Ladenfläche und einem großen Schaufenster bietet sie ein freundliches und helles Ambiente. Der hintere Teil der Fläche ist leicht abgetrennt und kann flexibel genutzt werden, z.B. als Personal- oder Lagerbereich oder als Büro. Die Räumlichkeiten befinden sich im Erdgeschoss und sind ideal für diverse Dienstleistungsgewerbe oder vergleichbare Konzepte geeignet.

Zusätzlich können die 3 Parkplätze vor dem Schaufenster mit angemietet werden. Dies ermöglicht einen komfortablen Kundenparkplatz direkt vor der Tür in mitten der Altstadt von Bayreuth.

## Ausstattung

Die Gewerbefläche verfügt über ein großes Schaufenster, das viel Tageslicht hereinlässt und eine ideale Präsentationsfläche bietet. Eine kleine Einbauküche mit Kühlschrank ist bereits vorhanden. Die Einheit wird über eine Zentralheizung mit Wärme versorgt. Die Räumlichkeiten überzeugen durch ihren schönen Mix aus Altbau-Charme und modernem, freundlichem Ambiente.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Direkt neben der Einheit (Tür-an-Tür) kann noch eine weitere Einheit mit ca. 55m<sup>2</sup> angemietet werden. Ebenfalls mit Schaufensterfläche/möglichem Kucheneinbau/separatem WC/etc. Diese Einheit muss noch renoviert werden, hier können individuelle Wünsche berücksichtigt werden.

## Lage

Die Einheit liegt am Bayreuther Pauschenberglein, genau am Übergang vom Rotmain-Center zur Maximilianstraße (Fußgängerzone). Der große Fussgängerübergang am Hohenzollernring liegt in unmittelbarer Nähe. Die Lage bietet eine hohe Fußgängerfrequenz von Einheimischen und Touristen gleichermaßen.

Parkplätze direkt vor der Tür (1 - 3 Stück) können separat angemietet werden.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Aktuelles Farbkonzept



Beispiel Möbliert Büro/Laden

# Exposé - Galerie



Innenansicht Büro/Laden leer



Küche

# Exposé - Galerie

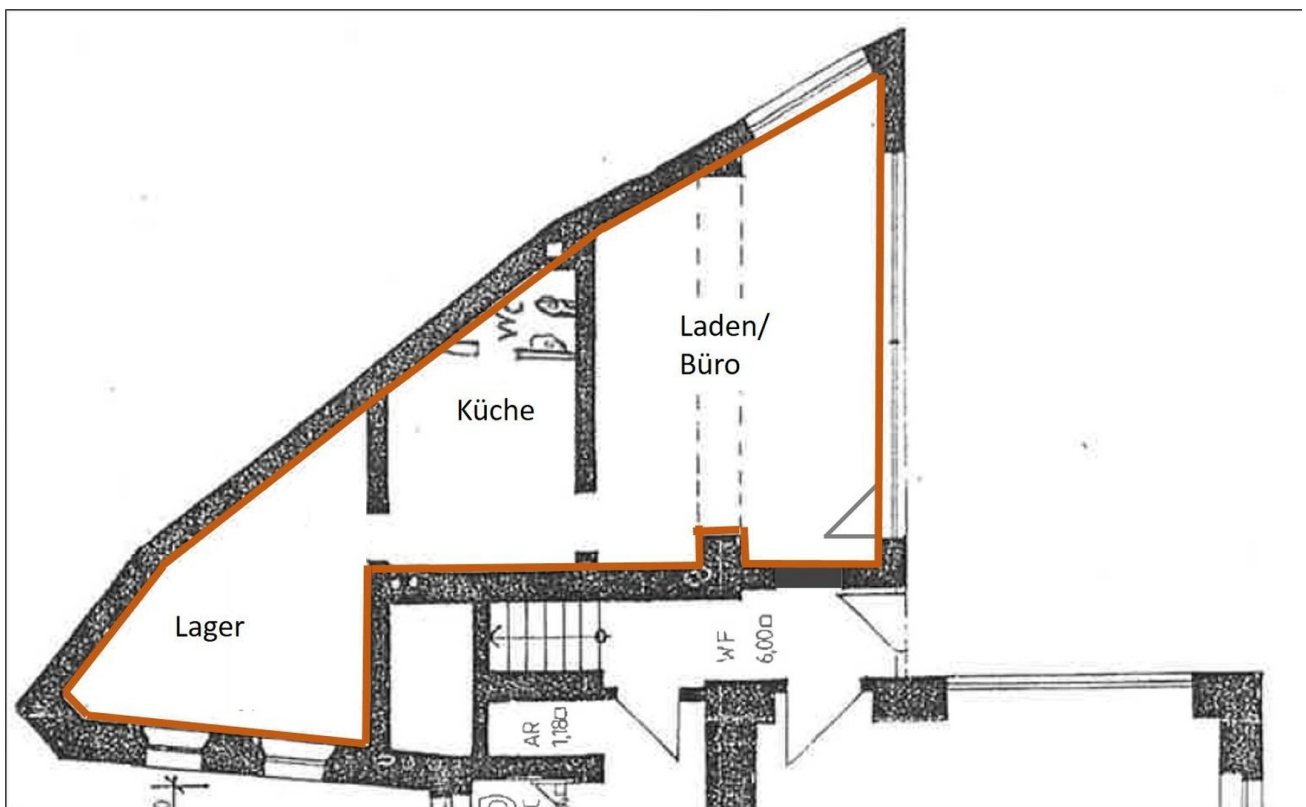


Hinterer Raum (Lager/Büro/etc)



WC

# Exposé - Grundrisse



Grundriss