



EXPOSÉ



2 Häuser, Wohnfläche 500 m² & Gewerbe – enormes Potenzial!

Wassergasse 6 95460 Bad Berneck im Fichtelgebirge

235.000 €



15

Zimmer



500 m²

Wohnfläche



330 m²

Grundstück



1.920

Baujahr



DAS OBJEKT

- Zwei Häuser im Paket – Einfamilienhaus und Wohn-/Geschäftshaus
- Ca. 600 m² Wohn- und Gewerbefläche laut Eigentümer
- Ehemalige Bäckerei mit Cafébereich, ca. 100 m²
- Garage, Nebengebäude, Balkon und Vollunterkellerung
- Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial und flexible Nutzungsmöglichkeiten

OBJEKTDESCHEIBUNG

Zwei Häuser im Paket, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und attraktive Entwicklungsperspektiven: Dieses Immobilienpaket in Bad Berneck-Goldmühl bietet eine interessante Gelegenheit für Investoren, Projektentwickler und Käufer mit individuellen Wohn- und Geschäftsideen.

Das Angebot umfasst ein Einfamilienhaus mit Nebengebäude und Garage sowie ein großzügiges Wohn- und Geschäftshaus mit ehemaliger Bäckerei- und Caféfläche. Insgesamt stehen nach Eigentümerangaben rund 600 m² Wohn- und Gewerbefläche zur Verfügung, davon etwa 100 m² Gewerbefläche.

Das Einfamilienhaus verfügt über vier Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC und zwei kleinere Dachgeschossräume. Beheizt wird es über eine Holzofenheizung.

Das größere Gebäude bietet im Erdgeschoss die ehemaligen Gewerberäume. Im ersten Obergeschoss befinden sich vier Zimmer, Küche, Badezimmer, Gäste-WC und Balkon. Das zweite Obergeschoss umfasst fünf Zimmer und zwei Bäder.

Zusätzliche Perspektiven eröffnen das ausbaufähige Dachgeschoss, die vollständige Unterkellerung und die vorhandenen Nebenflächen.

Ein Immobilienensemble mit Substanz, Platz und vielseitigem Gestaltungspotenzial – ideal für Käufer mit Weitblick und Bereitschaft zur Modernisierung.

Weitere Informationen zum Objekt: <https://realestate.projekthub24.de/info/4/>

COURTAGE

Die Provision für den Käufer in Höhe von 7,14 % auf den Kaufpreis inkl. MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig und vom Käufer an den Makler zu zahlen.

IMPRESSIONEN

Einblicke in die Immobilie



01 Aussenansicht



01 außenansicht haus



01 treppenhaus

IMPRESSIONEN

Weitere Impressionen



01 Zimmer



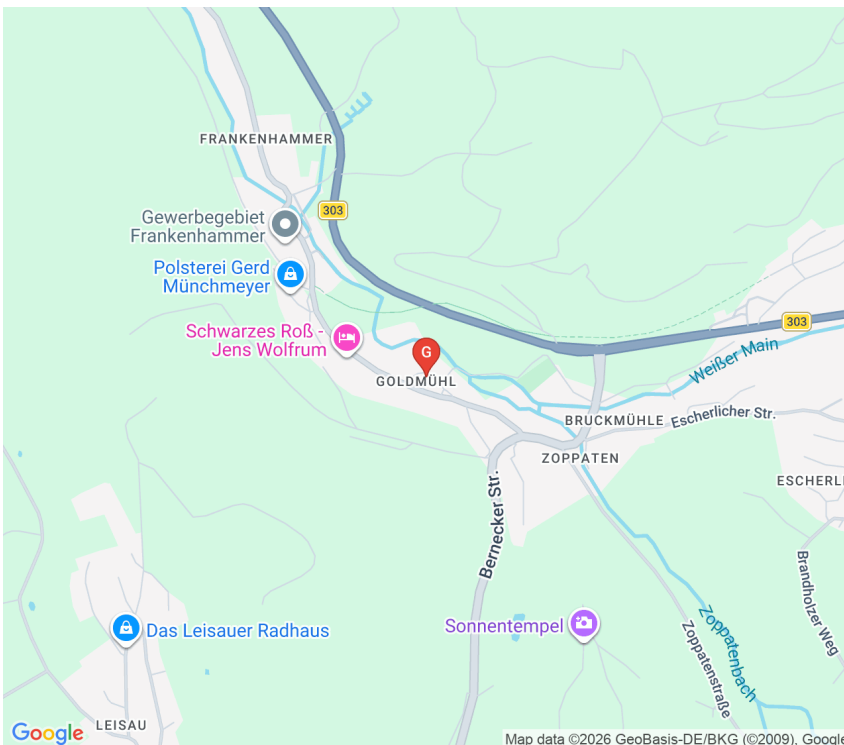
02 Dachansicht



02 Dachzimmer

LAGE

Wassergasse 6 95460 Bad Berneck im Fichtelgebirge



MIKROLAGE

Die Wassergasse befindet sich im Ortsteil Goldmühl von Bad Berneck. Die Umgebung ist durch Wohnbebauung, kleinere Gewerbenutzungen und die Nähe zu bewaldeten Landschaftsbereichen geprägt. Eine Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe.



MAKROLAGE

Bad Berneck liegt im Landkreis Bayreuth am westlichen Rand des Fichtelgebirges. Die B303 und die Autobahn A9 ermöglichen eine gute regionale Anbindung. Die Städte Bayreuth und Kulmbach sind mit dem Pkw erreichbar.

UMGEBUNG



Ortsmitte

ca. 200 m Luftlinie



Bahnhof

ca. 200 m Luftlinie



Einkaufen

ca. 1,3 km Luftlinie



Kindergarten

ca. 1,4 km Luftlinie



Grundschule

ca. 1,5 km Luftlinie



Arzt

ca. 1,6 km Luftlinie



KONTAKT

Weitere Informationen

GWI - Grundwerkinvest

Alexander Unrein

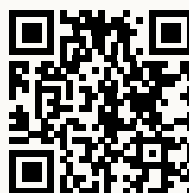
+49 173 419 4304

alexander@offline-makler.de

WhatsApp: +49 173 419 4304

WEITERE INFORMATIONEN ZUM OBJEKT 4

<https://realestate.projekthub24.de/info/4/>



<http://www.grundwerkinvest.de>

Walter-Hümmer-Str. 10 95152 Selbitz Deutschland

RECHTLICHE HINWEISE

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen, die uns vom Eigentümer bzw. von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr.

Flächenangaben, Maße, Baujahre, Ausstattungsmerkmale und sonstige Objektangaben sind unverbindlich und vom Interessenten eigenständig zu prüfen. Irrtum, Zwischenverkauf und Änderungen bleiben vorbehalten.

Dieses Exposé dient ausschließlich der Vorabinformation und stellt kein vertragliches Angebot dar. Maßgeblich sind ausschließlich die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag.