

Exposé

Raum für Eigentumswohnungen Stadtmitte von Hof



Ansicht Vorder-/Straßenseite



Eckdaten

Bauart:	Massivbau
Unterkellerung:	teilweise unterkellert
Erschließung:	voll erschlossen
Verwendungszweck:	Wohnen und Gewerbe
Zustand:	teilsaniert
Derzeitige Nutzung:	teilvermietet
Mieteinnahmen (Ist):	27.324,00 EUR/Jahr
Verfügbar ab:	nach Absprache
letzte Modernisierung:	2024
Wohneinheiten:	3
Geschäftseinheiten:	2 (1 belegt)
Gesamtwohnfläche:	ca. 220 m ²
Nutz-/Nebenfläche:	ca. 875 m ²
Gesamtgewerbefläche:	ca. 1.905 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 2.953 m ²
Geschosse:	3
Zimmer:	9
Garten:	Objekt ohne Garten
Fenstertyp:	Kunststoff/Isolierglas
Dachform:	Satteldach
Garagen:	6
Stellplätze:	24
Objekt ohne vorliegenden Energieausweis gem. § 87 (1) GEG	
Heizung:	Zentralheizung
Kaufpreis:	1.250.000,00 EUR
Käuferprovision:	4,76 % inkl. ges. MwSt.

Ansicht Vorder-/Straßenseite



Seitliche Ansicht



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares und großzügig konzipiertes Gebäude mit einer Gesamtfläche von ca. 2.952 m². Die Immobilie vereint Wohn- und Gewerbeflächen unter einem Dach und bietet sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktive Nutzungsmöglichkeiten.

Unser Vorschlag ist für Investoren das Objekt zu entkernen und mit Eigentumswohnungen neuen Wohnraum zu schaffen.....

Im Erdgeschoss befindet sich im vorderen Bereich eine große Ausstellungsfläche, die sich hervorragend zur Präsentation von Produkten oder Dienstleistungen eignet. Der rückwärtige Bereich ist funktional als Anlieferungszone mit direktem Zugang zum Lager gestaltet – optimal für reibungslose logistische Abläufe.

Das erste Obergeschoss ist in drei Bereiche unterteilt. Auf der linken Seite befindet sich eine großzügige Wohnung mit ca. 110 m² Wohnfläche. Im mittleren Teil stehen ca. 405 m² moderne Büro- und Ausstellungsflächen zur Verfügung, die ideale Bedingungen für administrative Tätigkeiten, Kundenempfang oder Präsentationen bieten. Die rechte Seite des Geschosses ist langfristig und solide mit ca. 380 m² als Arztpraxis vermietet – ein Faktor, der zur wirtschaftlichen Stabilität des Objekts beiträgt.

Im zweiten Obergeschoss / Dachgeschoss befinden sich links zwei weitere Wohneinheiten mit ca. 70 m² und ca. 50 m² Wohnfläche, die sich für den Eigenbedarf oder zur Vermietung eignen. Die restlichen ca. 620m² sind derzeit ungenutzt und bieten erhebliches Ausbaupotenzial – beispielsweise für zusätzlichen Wohnraum oder weitere gewerbliche Nutzung.

Das Grundstück ist zudem mit insgesamt 24 Stellplätzen sowie zwei Behindertenparkplätzen ausgestattet. Zusätzlich stehen sechs Garagen zur Verfügung, von denen fünf aktuell vermietet sind.

Ideal für

- Ärztehaus
- Einzelhandel
- Fahrradhandel
- Gesundheitszentrum
- Sportstudio / Fitnessbranche
- Bildungseinrichtung
- Bürohaus
- Steuerberater
- Eigentumswohnanlage
- Versicherungsunternehmen
- Verwaltung

Ausstattung

Eine detaillierte Beschreibung der Ausstattung erhalten Sie auf Anfrage.

Ansicht Rückseite



Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer zentralen und gut erreichbaren Lage von Hof.

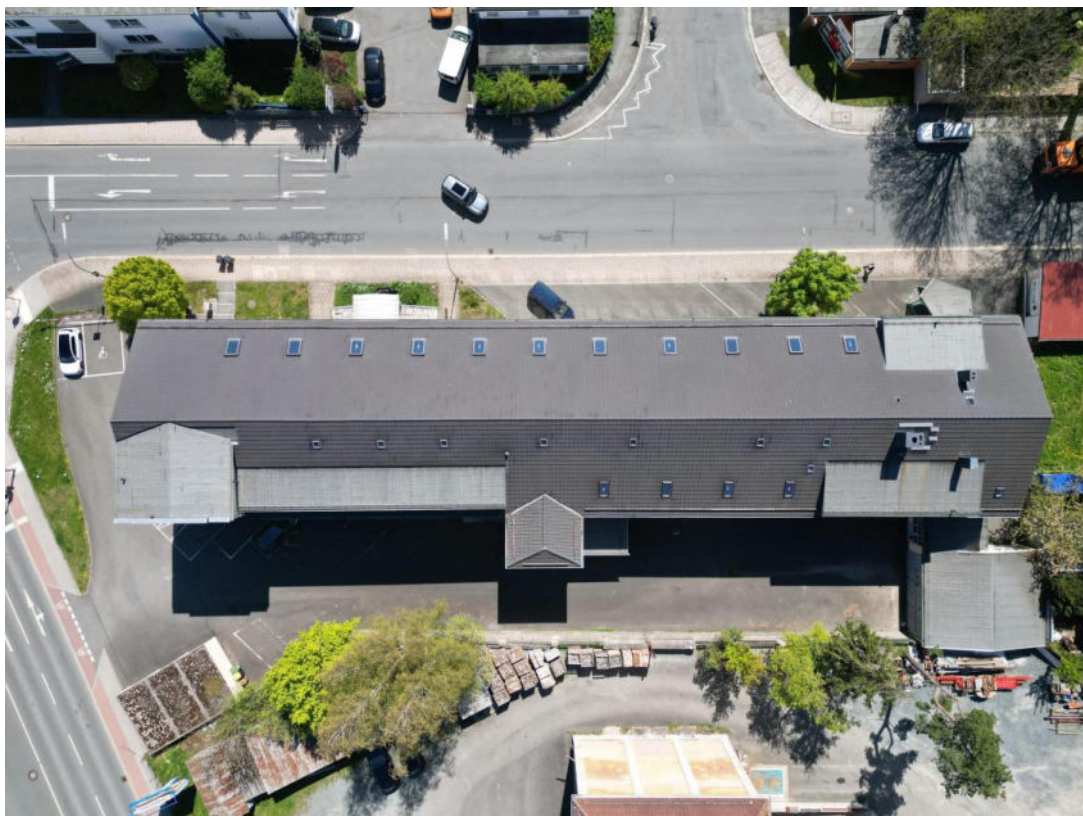
Diese Gegend zeichnet sich durch ihre Nähe zum Stadtzentrum sowie durch eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus - in unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bushaltestellen.

Die Ernst-Reuter-Straße, mit Anbindung an die Bundesstraße B173, verläuft in direkter Nähe.

Die Autobahnen A9, A72 und A93 sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Die Umgebung des Objekts ist vielfältig. Es finden sich diverse Dienstleistungsunternehmen, Einzelhandelsgeschäfte, gastronomische Einrichtungen sowie medizinische Praxen. Diese Infrastruktur macht die Lage sowohl für Wohnzwecke als auch für gewerbliche Nutzungen attraktiv.

Insgesamt bietet das Objekt eine attraktive Lage für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Wohnzwecke oder für gewerbliche Aktivitäten. Eine interessante Option für Investoren und Unternehmer.



Überblick



Innenhof



Büro / Ausstellung 1. OG



Büro / Ausstellung 1. OG



Ausstellung EG Eingang



Lager EG



Lager EG



Wohnung I

