# Attraktives Wohn- und Gewerbeanwesen im Herzen von Naila

| 2831 | 1935 | 300 m² | 933 m² |
|---|---|---|---|
| Objektnr. | Baujahr | Wohnfläche | Grundstücksfläche |

# Die Immobilie

Bei dem hier angebotenen Wohn- und Geschäftshaus handelt sich um eine vom Eigentümer gut gepflegte Immobilie, die wie eine kleine Insel im Herzen der Stadt Naila liegt. Das Anwesen besteht aus einem Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahre 1935 und wurde 1974 um ein angrenzendes Geschäftshaus erweitert. Beide Gebäude schmiegen sich um einen kleinen Innenhof mit Sitzmöglichkeiten. Dieser Innenhof ist zur Straßenseite offen. Eine überdachte Passage im Geschäftshaus von 1974 führt vom Innenhof in eine kleine Seitenstraße.
Die beiden Erdgeschossetagen der Gebäude werden durch bereits langjährig eingemietete Geschäfte und Büros genutzt. Hierzu gehört eine Apotheke, ein Friseur, ein Versicherungsbüro und ein kleiner Imbiss. Beide Häuser wurden 1988 teilsaniert und sind in einem sehr gepflegten Zustand.
Die monatliche Kaltmiete beträgt 4150,59 Euro.

## Flächen

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | **300 m²** |
| Grundstücksfläche | **933 m²** |
| Vermietbare Fläche | **885 m²** |
| Wohneinheiten | **4** |
| Gewerbeeinheiten | **4** |

## Zustand & Erschließung

| | |
|---|---|
| Baujahr | **1935** |
| Zustand | **gepflegt** |
| Keller | **voll unterkellert** |

## Sonstiges

| | |
|---|---|
| zurzeit vermietet | **ja** |

# Ausstattung

4 Gewerbeeinheiten:
- Apotheke
- Büro
- Imbiss
- Friseur

4 Wohneinheiten
vollständig vermietet

| | |
|---|---|
| Art der Ausstattung | **Standard** |

✓ Personenaufzug

# Lage & Infrastruktur

Dieses Gepflegte Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im Herzen von Naila.

Die Stadt Naila im Frankenwald hat viele Vorzüge, die sie zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort machen. Hier sind einige der wichtigsten Punkte:

Natur und Erholung
- Naturpark Frankenwald: Naila ist eingebettet in den wunderschönen Naturpark Frankenwald, der zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Naturerkundungen bietet.
- Vielfältige Landschaften: Die Umgebung ist geprägt von Wäldern, Hügeln und klaren Bächen, ideal für Naturliebhaber.

Verkehrsanbindung
- Gute Erreichbarkeit: Naila hat eine hervorragende Verkehrsanbindung durch die Autobahnen A9, A72** und A93.
- Bahnanschluss: Die Stadt ist auch gut an das Schienennetz angebunden, was Pendlern zugutekommt.

Wirtschaft und Arbeitsplätze
- Vielfältige Branchen: Naila bietet eine Mischung aus traditionellen und modernen Industrien, was zu einer stabilen Wirtschaft und vielen Arbeitsplätzen führt.

Kulturelle Angebote
- Veranstaltungen: Naila hat ein reges kulturelles Leben mit verschiedenen Veranstaltungen, Märkten und Festen, die das Gemeinschaftsgefühl stärken.
- Museen und Geschichte: Die Stadt hat eine interessante Geschichte, die in lokalen Museen und durch historische Gebäude erlebbar ist.

Lebensqualität
- Familienfreundlich: Naila bietet eine gute Infrastruktur für Familien, einschließlich Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten.
- Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten: Eine Vielzahl von Restaurants, Cafés und Geschäften sorgt für eine hohe Lebensqualität.

## Preise

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **540.000 €** |
| Kaufpreis pro m² | **610,17 €** |
| Kaltmiete | **49.807,08 €** |
| Käuferprovision | **3,57% inkl. MwSt.** |
| X-fache (Kaufpreis bez. auf Jahresmiete) | **10.84** |
| Nettorendite (%, ist) | **9,22** |
| Mieteinnahmen/Jahr | **49.807,08 €** |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Energieausweis-Art | **Bedarf** |
| Energieausweis gültig bis | **02.03.2031** |
| Endenergiebedarf | **179 kWh/(m²*a)** |
| Primärenergieträger | **Erdgas leicht** |
| Energieeffizienzklasse | **F** |
| Energieausweis-Ausstellungsdatum | **03.03.2021** |
| Energieausweis-Jahrgang | **ab Mai 2014** |
| Energieausweis-Gebäudeart | **Nichtwohngebäude** |

# Impressionen

**Attraktives Wohn- und Gewerbeanwesen im Herzen von Naila**

TOP STYLE

**Attraktives Wohn- und Gewerbeanwesen im Herzen von Naila**

# Kontakt

wolfrum Immobilienberatung

Blumenstr. 2, 95188 Issigau

Weitere Informationen **https://wolfrum-immo.de**

E-Mail (Zentrale) **info@wolfrum-immo.de**
Telefon (Zentrale) **0 92 93 / 800 50 46**