





Wohn- und Geschäftshaus in bester Lage von Hof

1010 2854

Objektnr.

1887

Baujahr

□ 420 m²

Wohnfläche

660 m²

Grundstücksfläche

日 14

Zimmer

Die Immobilie

Diese interessante Immobilie befindet sich im Zentrum von Hof, im Kernstück der Fußgängerzone und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus historischer Bausubstanz und zeitgemäßer Haustechnik als Ergebnis fortlaufender Renovierungen.

Eine ideale Kapitalanlage mit hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Der Busbahnhof am Sonnenplatz liegt fußläufig nur 150m entfernt. Kundenfrequenz und gute Vermietbarkeit sind so gewährleistet. Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1887 errichtet. Man konnte die historische Fassade über die Jahre erhalten. Die angebotene Immobilie besteht aus einem Vorderhaus mit Gewerbeeinheit (Laden) und 3 Wohnungen und einem Hinterhaus mit einem Lageranteil und einer ebenfalls großzügigen Wohnung. Die Gewerbeeinheit verfügt über ein großes Schaufenster und bietet dadurch viele Nutzungsmöglichkeiten (Einzelhandel, Büro, Versicherung, Gastro, etc.) Die Gesamt-Wohn- und Nutzfläche beträgt rund 420m².

Das Gesamtgrundstück hat eine Größe von ca. 660m² und umfasst neben der bebauten Fläche auch einen Garten (Grünfläche) im Bereich des Hinterhauses.

Alle Wohnungen sind zum Teil langfristig vermietet.

Die Gewerbeeinheit steht zur Verfügung.

Die monatliche Kaltmiete beträgt zur Zeit moderate ca. 1.640 Euro für die Wohnungen. Aus unserer Sicht ergibt sich ein realistisches Mietsteigerungspotential auf ca. 2.800 Euro pro Monat für die 4 Wohnungen und die Gewerbeeinheit.

Flächen

Wohnfläche	420 m²		
Grundstücksfläche	660 m²		
Wohneinheiten	4		
Gewerbeeinheiten	1		
Zimmer insgesamt	14		
Badezimmer	4		

Zustand & Erschließung

Baujahr	1887
Zustand	gepflegt
Letzte Modernisierung	2025

Sonstiges

|--|

Ausstattung

Vorderhaus:

EG: Gewerbeeinheit mit einer Fläche von ca. 99 m² mit WC und Teeküche

1. OG: 1 Wohneinheit mit 87 m² Wfl. - 4 Zimmer, Küche, Bad, Flur 2. OG: 1 Wohneinheit mit 85 m² Wfl. - 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur

DG: 1 Wohneinheit mit 59 m² Wfl. - 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur

Hinterhaus:

EG: Lagerfläche ca. 55 m²

1.OG: 1 Wohneinheit mit 90 m² Wfl. - 2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur

dazu im DG: 1 Zimmer, 1 gr. Dachstudio, Flur

Art der Ausstattung	Standard
Heizungsart	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
✓ Abstellraum	✓ Gäste-WC

Lage & Infrastruktur

Dieses Wohn- und Geschäftshaus liegt in der Fußgängerzone im Herzen der Stadt Hof.

Die kreisfreie Stadt Hof an der Saale liegt ganz oben in Bayern, im bayrischen Regierungsbezirkes Oberfranken. Das Stadtgebiet liegt entlang des malerischen Flüsschens Saale, eingebettet zwischen der reizvollen Landschaft des Frankenwaldes und des Fichtelgebirges, auf ca. 495 Höhenmeter über dem Meeresspiegel.

Die Lage im Herzen Europas mit einer idealen Verkehrsinfrastruktur, machen diese schöne Stadt an der Saale zu einem Standort mit starken Kompetenzen. Die Hochschulstadt punktet mit hoher Lebensqualität, bietet sehr gute breit gefächerte Bildungseinrichtungen und eine Vielzahl an namhaften Firmen. Ein vielschichtiges Kulturangebot bildet zudem einen attraktiven Rahmen um gerne in Hof zu wohnen - zu leben - und zu arbeiten.

Preise

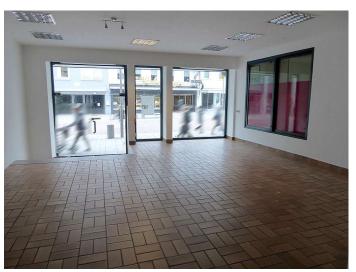
Kaufpreis	360.000 €
Kaufpreis pro m²	857,14 €
Käuferprovision	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.

Energieausweis

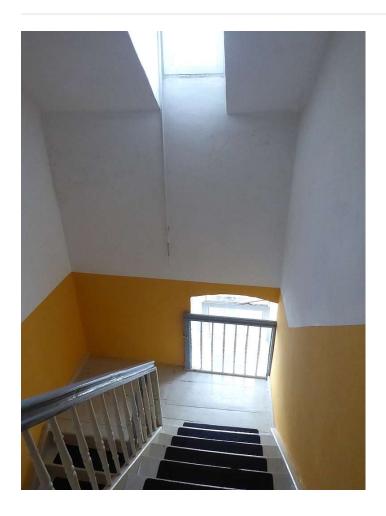
Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	02.07.2035
Endenergiebedarf	143 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Energieausweis- Ausstellungsdatum	03.07.2025
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

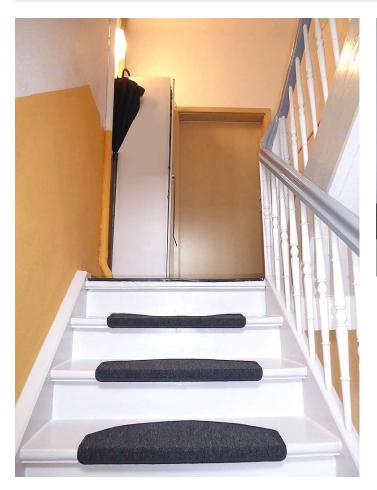
Impressionen















































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