





Wohn- und Geschäftshaus in bester Lage von Hof

¹⁰⁰
¹⁰¹⁰
⁰⁴ 2854

Objektnr.

 1887


Baujahr

 420 m²

Wohnfläche

 660 m²

Grundstücksfläche

 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

Immobilie ist verfügbar ab **sofort**

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 |
| Befuerung | 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 Regierungsbezirk 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 m ² | 857,14 € |
| Mieterprovision | 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**