



Wohn- und Geschäftshaus in einem Mittelzentrum im Landkreis Hof

 2881

Objektnr.

 1900

Baujahr

 120 m²

Wohnfläche

 356 m²

Grundstücksfläche

Die Immobilie

Erbaut um die Jahrhundertwende (1900), atmet dieses Wohn- und Geschäftshaus noch heute den Geist einer goldenen Ära des Handels. Wer hier investiert, kauft nicht nur Immobilien – er sichert sich eine Aura von Beständigkeit mit Geschichte und Zukunft.

Ob als Investmentobjekt oder als visionäres Gesamtkonzept für Eigennutzer (Wohnen und Arbeiten an einem Ort): Die Kombination aus repräsentativer Geschäftsfläche und privatem Rückzugsort im Obergeschoss eröffnet Ihnen Spielräume, die man selten findet.

Ca. 246 m² Verkaufs- und Nutzfläche über 2 Etagen in top frequentierten Lage– ideal für den gehobenen Einzelhandel, Konzeptstore, repräsentative Büros oder Gastronomie. Die Lage garantiert Ihnen tägliche Aufmerksamkeit, die durch nichts zu ersetzen ist.

Im 2. Obergeschoss befinden sich zwei Wohneinheiten mit 50 m² und 70 m² Wohnfläche – perfekt zur Vermietung oder für das Wohnen direkt über dem eigenen Geschäft. Verschmelzen Sie Leben und Arbeiten auf elegante Weise.

Beheizt wird das Wohn- und Geschäftshaus über eine bewährte Gaszentralheizung.

Zum Anwesen gehören diskrete Lagerbereiche, ein befestigter Außenbereich sowie eigene Stellplätze. Eine logistische Seltenheit in so zentraler Frequenzlage.

Ein Objekt dieser Art und Preisklasse in dieser Lage ist eine absolute Rarität. Es birgt Perspektiven, die weit über das Gewöhnliche hinausgehen.

Modernisierungsbedarf, vor allem im Bereich der Wohnungen ist gegeben.

Dieses Objekt wird nicht laut inseriert – es flüstert nur zu denen, die das Potenzial erkennen.

Flächen

Wohnfläche	120 m²
Grundstücksfläche	356 m²
Gesamtfläche	366 m²
Wohneinheiten	2
Gewerbeeinheiten	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	1900
---------	-------------

Sonstiges

Verfügbar ab	nach Absprache
--------------	-----------------------

Ausstattung

EG: Gewerbefläche, Abstellraum, Flur, WC, Treppenhaus, Heizraum, Waschküche, Öllager

1. OG: Gewerbefläche, Abstellraum, WC, Flur, Treppenhaus, 2 Lagerräume (direkter Zugang über Hinterhof), Flur

2.OG:

Wohnung 1: Küche, Wohnen, Schlafzimmer, WC, Flur

Wohnung 2: Küche, Wohnen, Schlafzimmer, Zimmer, Bad, Flur

Heizungsart	Zentralheizung
-------------	-----------------------

Befuerung	Gas
-----------	------------

Lage & Infrastruktur

Dieses Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler Stadtkernlage einer Kleinstadt zwischen Fichtelgebirge und Frankenwald.

Preise

Kaufpreis	295.000 €
-----------	------------------

Käuferprovision	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.
-----------------	-----------------------------------

Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauch
Energieausweis gültig bis	27.03.2036
Energieverbrauchskennwert	89,20 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Gas
Energieausweis-Ausstellungsdatum	28.03.2026
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**