



## Wohnen - Leben - Arbeiten - Stilvolles Anwesen mit grüner Oase im Herzen der Stadt Naila

 2818

Objektnr.

 1890

Baujahr

 351 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 780 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 10

Zimmer

## Die Immobilie

Entdecken Sie ein wahres Juwel im Herzen der Stadt Naila - ein stilvolles Anwesen, das Wohnen, Leben und Arbeiten auf einzigartige Weise vereint. Dieses beeindruckende Haus aus dem Jahr 1890 besticht durch seine Vielseitigkeit und seinen Charme. Die großzügigen Räumlichkeiten bieten für alle Ihre Bedürfnisse und Träume den richtigen Rahmen. Das Anwesen präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt mit einer gehobenen Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt. Die harmonische Verbindung von historischem Charme und modernem Komfort schafft eine einzigartige Atmosphäre. Genießen Sie die Vorzüge einer Einbauküche, entspannen Sie auf dem Balkon oder der Terrasse und lassen Sie sich vom Ambiente des Kachelofens verzaubern.

Dieses Schmuckstück vereint auf wunderbare Weise Wohnkomfort und Gewerbe im Herzen der Stadt.

Die Gewerbeeinheit mit ca. 120 m<sup>2</sup> Fläche im Erdgeschoss ist langfristig vermietet. Diese Mieteinnahmen wirken sich positiv auf eine Finanzierung aus.

Mit einer Wohnfläche von 214 m<sup>2</sup> im Haupthaus, die sich über das Ober- und das Dachgeschoss erstreckt und einer Wohnfläche von ca. 139 m<sup>2</sup> im Nebenhaus eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten für Ihre persönliche und professionelle Entfaltung. Das Grundstück von 782 m<sup>2</sup> bietet zudem eine grüne Oase inmitten des städtischen Lebens - ein perfekter Rückzugsort für Entspannung und Kreativität. Zwei Außenstellplätze runden das Angebot ab und machen dieses Anwesen zu einer raren Gelegenheit, Tradition und Moderne, Wohnen und Arbeiten in einem außergewöhnlichen Ambiente zu vereinen.

Beide Gebäude sind nicht unterkellert, jedoch gibt es im Nebenhaus ausreichend Stau- und Abstellfläche.

Aufgrund seiner Eigenschaft als Baudenkmal ist die Immobilie von der Energieausweispflicht befreit.

## Flächen

Wohnfläche	<b>351 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>780 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>10</b>
Stellplätze	<b>2</b>
Stellplatzart	<b>Freiplatz</b>
Außenstellplätze	<b>2</b>
Balkone	<b>1</b>
Terrassen	<b>2</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1890</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>nach Absprache</b>
Denkmalschutz	<b>ja</b>
als Ferienimmobilie nutzbar	<b>ja</b>

## Ausstattung

Haupthaus

EG: vermietete Gewerbeeinheit

OG: Wohnung 1: offener Wohnbereich, Küche, Esszimmer, Diele, Duschbad, Flur, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Dachterrasse

DG: zu Wohnung 1: Wohndiele, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer

Hinterhaus

EG: Wohnung 2: Flur, Bad, Wohnzimmer, Küche mit Essbereich

DG zu Wohnung 2: Zimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Balkon

Art der Ausstattung	<b>gehoben</b>
Küche	<b>Einbauküche</b>

✓ Abstellraum

✓ Gartennutzung

✓ Kamin

## Lage & Infrastruktur

Dieses geschmackvolle Anwesen befindet sich in zentraler Lage von Naila.

Inmitten einer herrlichen Frankенwaldlandschaft, die zum Wandern und Erholen einlädt, liegt die Kleinstadt Naila mit ca. 9.000 Einwohnern. Naila liegt im östlichen Frankенwald an den Ufern des Flüsschens Selbitz. Die Höhenmarke am Nailaer Bahnhof zeigt 501 Meter über Normalnull. Sie erreichen Naila über die Autobahn A9 München-Berlin, Ausfahrt Naila. Oder mit der Bahn - Bahnstrecke Hof-Bad Steben.

Von der Grundschule bis zum Gymnasium reicht die Schullandschaft. Kindergärten und Kinderhort- oder Krippe stehen zur Verfügung. Zahlreiche Ärzte, Fachärzte und ein Krankenhaus befinden sich in Naila. Ein ausgezeichnetes Angebot im Einzelhandel, bei Großmärkten und einem wöchentlich stattfindenden Markt mit frischen Produkten aus der Region, vervollständigen die lebenswerte Infrastruktur.

## Preise

Käuferprovision	<b>2,38% inkl. gesetzl. MwSt.</b>
-----------------	-----------------------------------

## Energieausweis

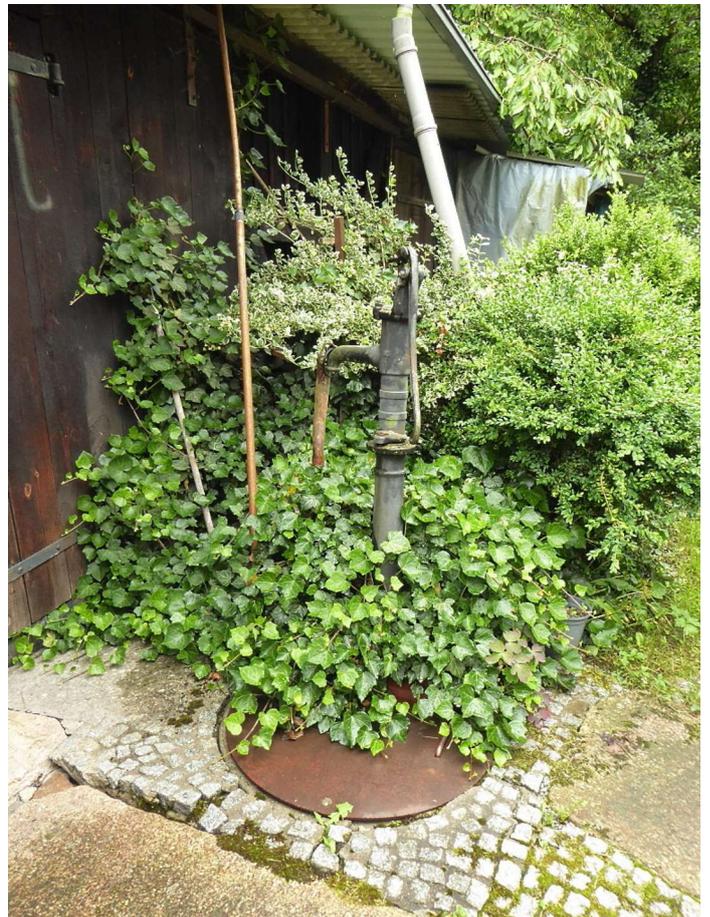
Primärenergieträger	<b>Erdgas leicht</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>nicht benötigt</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen



















## Kontakt



wolfrum Immobilienberatung

Blumenstr. 2, 95188 Issigau

Weitere Informationen <https://wolfrum-immo.de>

E-Mail (Zentrale) [info@wolfrum-immo.de](mailto:info@wolfrum-immo.de)

Telefon (Zentrale) **0 92 93 / 800 50 46**