

Wohnen - Leben - Arbeiten - Vermieten Anwesen bestehend aus 2 Häusern in Naila

2818	1890	318 m²	781 m²	10
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Einzigartiges Denkmal-Juwel im Herzen von Naila: Stilvolles Wohnen & sichere Rendite vereint
Entdecken Sie ein wahres Schmuckstück im Herzen der Stadt Naila! Dieses beeindruckende, historische Anwesen aus dem Jahr 1890 verbindet auf einzigartige Weise den Charme vergangener Tage mit modernem Wohnkomfort. Ob großzügiges Familiendomizil, Mehrgenerationenwohnen oder die perfekte Kombination aus Leben und Arbeiten – dieses vielseitige Ensemble bietet den idealen Rahmen für Ihre Träume.
Das Anwesen präsentiert sich in einem absolut gepflegten Zustand und überzeugt durch eine gehobene Ausstattung. Während das Haupthaus mit Altbau-Flair begeistert, sorgt ein gemütlicher Kachelofen für wohlige Wärme und eine unvergleichliche Wohlfühlatmosphäre.
Die Highlights auf einen Blick
• Historischer Charme & Moderne: Denkmalgeschütztes Anwesen (Baujahr 1890) in gepflegtem Zustand mit gehobener Ausstattung.
• Sichere Einnahmen: Die ca. 120 m² große Gewerbeeinheit im Erdgeschoss ist langfristig vermietet – ein echter Pluspunkt für Ihre Finanzierung!
• Grüne Oase: 782 m² Grundstück bieten einen idyllischen Rückzugsort mitten in der Stadt.
• Viel Platz: Insgesamt über 318 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf ein Haupthaus und ein Nebengebäude.
• Bonus: Da es sich um ein Baudenkmal handelt, besteht keine Energieausweispflicht.
Raumaufteilung & Flächen im Detail
Dieses Raumwunder bietet Ihnen maximale Flexibilität für Ihre persönliche und professionelle Entfaltung:
Einheit Fläche Beschreibung
Gewerbeeinheit (EG) ca. 120 m² Langfristig vermietet, ideal als stabile Einnahmequelle.
Haupthaus (OG & DG) ca. 200 m² Großzügige Wohnfläche mit Einbauküche, Balkon und Terrasse.
Nebenhaus ca. 118 m² Zusätzliche Wohnfläche, ideal für Gäste, Familie oder Homeoffice.
Grundstück ca. 782 m² Schön angelegter Garten für Entspannung und Kreativität.
Gut zu wissen: Beide Gebäude sind nicht unterkellert. Das Nebenhaus gleicht dies jedoch durch großzügige und praktisch nutzbare Stau- und Abstellflächen optimal aus. Zwei Außenstellplätze direkt am Haus runden das Angebot komfortabel ab.
Ihr neues Zuhause – und eine kluge Investition
Nutzen Sie diese rare Gelegenheit, Tradition und Moderne im städtischen Leben von Naila zu vereinen. Ob Sie die großzügigen Wohnflächen selbst komplett nutzen möchten oder das Nebengebäude separat vermieten – hier stehen Ihnen alle Türen offen. Dank der bereits bestehenden Gewerbemiete sichern Sie sich von Tag eins an ein solides Fundament für Ihre Investition.
Überzeugen Sie sich selbst vom einzigartigen Ambiente dieses Anwesens und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

Flächen

Wohnfläche	**318 m²**
Grundstücksfläche	**781 m²**
Zimmer insgesamt	**10**
Stellplatzart	**Freiplatz**
Außenstellplätze	**2**
Balkone	**1**
Terrassen	**2**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1890**
Zustand	**gepflegt**

Sonstiges

Verfügbar ab	**nach Absprache**
denkmalgeschütztes Gebäude	**ja**
als Ferienimmobilie nutzbar	**ja**

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	**gehoben**
Küche	**Einbauküche**

✓ Abstellraum
✓ Kamin

Lage & Infrastruktur

Dieses geschmackvolle Anwesen befindet sich in zentraler Lage von Naila.
Inmitten einer herrlichen Frankenwaldlandschaft, die zum Wandern und Erholen einlädt, liegt die Kleinstadt Naila mit ca. 9.000 Einwohnern. Naila liegt im östlichen Frankenwald 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.

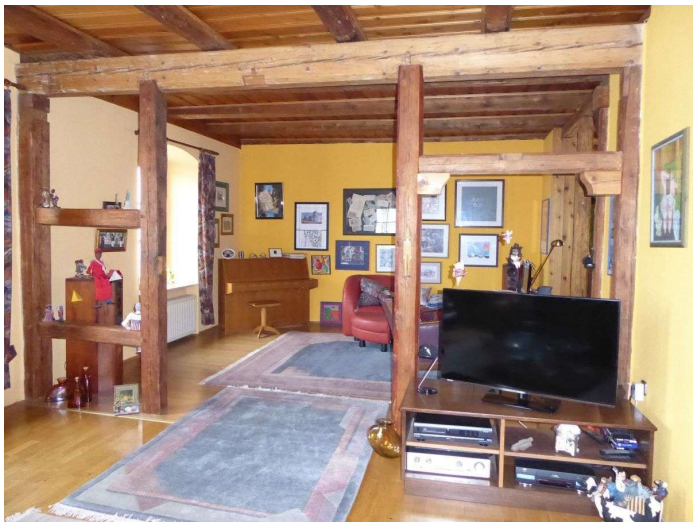
Preise

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

Energieausweis

Primärenergieträger	**Erdgas leicht**
Energieausweis-Jahrgang	**nicht erforderlich**
Energieausweis-Gebäudeart	**Wohngebäude**

Impressionen









Wohnen - Leben - Arbeiten - Vermieten Anwesen bestehend aus 2 Häusern in Naila









Wohnen - Leben - Arbeiten - Vermieten Anwesen bestehend aus 2 Häusern in Naila





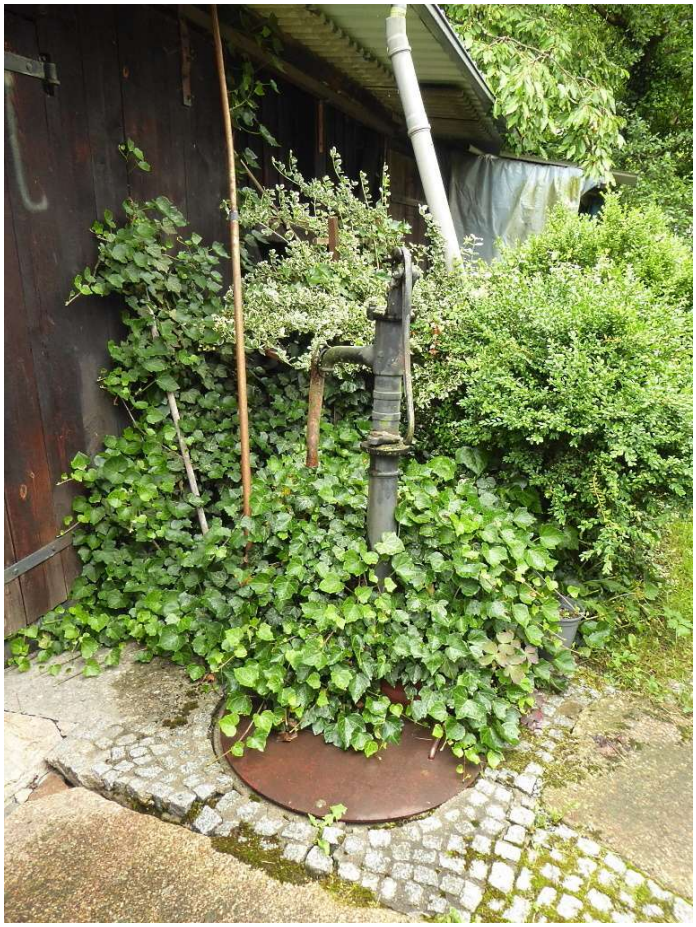




Wohnen - Leben - Arbeiten - Vermieten Anwesen bestehend aus 2 Häusern in Naila









Wohnen - Leben - Arbeiten - Vermieten Anwesen bestehend aus 2 Häusern in Naila









Wohnen - Leben - Arbeiten - Vermieten Anwesen bestehend aus 2 Häusern in Naila









Wohnen - Leben - Arbeiten - Vermieten Anwesen bestehend aus 2 Häusern in 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**