



DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

## Exposé



**Gewerbeimmobilie mit flexibler Nutzung als  
Ausstellung, Büro, Werkstatt oder Lager  
insgesamt ca. 1.170 m<sup>2</sup>  
separates Wohnhaus mit Garten und Terrasse  
ca. 226 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
in Rehau/Gewerbegebiet**



DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

## OBJEKTDATEN

---

<b>Größe</b>	Wohnfläche:	ca. 226 m <sup>2</sup>
	Gewerbefläche:	ca. 944 m <sup>2</sup>
	Grundstück:	2.700 m <sup>2</sup>
<b>Sonstiges</b>	Objektzustand	gepflegt
	verfügbar ab:	sofort
	Heizung:	Pelletheizung, Gasbrennwertheizung
	Fußbodenbelag:	Fliesen, Parkett, Vinyl
<b>Lage</b>	Stadt/Stadtteil:	Rehau
	Straße:	Am Frauenberg 4
<b>Preis</b>	Kaltmiete:	5.250 EUR zzgl. ges. MwSt.
	Mieterprovision:	1,19 KM inkl. ges. MwSt.
	Kaution:	2 Nettokaltmieten
	Mieterprovision:	1,19 KM inkl. ges. MwSt.

---



DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

## BESCHREIBUNG

---

Die ruhig gelegene Liegenschaft befindet sich auf einem großzügigen Gewerbegrundstück in Rehau in Toplage. Die Autobahnen A93 Hof - Regensburg mit dem Autobahnkreuz Hochfranken als Verbindung zur A9 sowie die B15 und B289 sind gut erreichbar. Eine perfekte Verkehrsanbindung ist daher gegeben.

Die ansprechende Ausstellungsfläche im vorderen Trakt des Anwesens bietet dank ihrer großen Schaufenster ideale Werbemöglichkeiten. Rechter und linker Hand der Ausstellungsfläche liegen jeweils 2 helle und freundliche Büroräume. Dort sind auch eine Teeküche und die Toiletten untergebracht. Im Obergeschoss stehen weitere ca. 130 m<sup>2</sup> als Bürofläche zur Verfügung, wo sich Toiletten, eine Küche, ein Schulungsraum und ein weiteres Büro befinden.

Das im hinteren Bereich angebaute Lager umfasst eine Fläche von ca. 283 m<sup>2</sup>. Starkstrom und Wasser sind hier vorhanden, ebenso weitere Sozialräume, wie Aufenthaltsraum, Umkleide, Toiletten und ein Waschraum. Der überdachte Außenbereich mit ca. 110 m<sup>2</sup> ist ideal als Ladezone oder Parkfläche geeignet. Von hier aus gelangt man über ein Rolltor zu einer Be- und Entladezone und durch ein weiteres Rolltor ist das Halleninnere selbst zugänglich und befahrbar.

Hinter dem Ausstellungs-/Bürotrakt und der Lagerhalle ist auf dem Grundstück das Wohnhaus platziert. Dieses kann individuell nach Ihren Wünschen als Bürogebäude oder Hausmeister- bzw. Mitarbeiterwohnung genutzt werden.

Die repräsentativen, im Wohnzimmerstil gestalteten Empfangsräume im Erdgeschoss sind mit einer neuen hochwertigen Küche ausgestattet. Das 1. Obergeschoss eignet sich für weitere Büroräume oder alternativ für die Unterbringung von Angestellten. Teilweise ist Mobiliar vorhanden, das genutzt werden kann. Ebenso stehen ein Garten und eine Terrasse mit offenem Kamin und Blick ins Grüne zur Verfügung.

Die Fassade wird vom Eigentümer neu gestrichen und kann in diesem Zuge individuell an Ihre Farbgestaltung angepasst werden.

Nach Absprache ist auch eine Teilanmietung möglich.



DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

## AUSSTATTUNG

---

### **vorderer Trakt Erdgeschoss: Ausstellung und Büro ca. 253 m<sup>2</sup>:**

Ausstellungsfläche ca. 116 m<sup>2</sup>

Büro 1 ca. 24 m<sup>2</sup>

Büro 2 ca. 24 m<sup>2</sup>

Büro 3 ca. 24 m<sup>2</sup>

Büro 4 ca. 24 m<sup>2</sup>

Teeküche ca. 4,73 m<sup>2</sup>

Verkauf ca. 13,5 m<sup>2</sup>

WC Herren ca. 6,4 m<sup>2</sup>

WC Damen ca. 3,4 m<sup>2</sup>

Abstellraum ca. 3 m<sup>2</sup>

Flur / Treppenhaus ca. 10 m<sup>2</sup>

### **vorderer Trakt Obergeschoss:**

Bürofläche 1 im 1. Obergeschoss mit ca. 130 m<sup>2</sup>

Büro/Besprechung

Schulungsraum

Küche

WC



DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

**Bürofläche 2 im 1. Obergeschoss mit ca. 100 m<sup>2</sup>:**

Chefzimmer

Büroraum 1

Büroraum 2

Diele ca.

Teeküche

Garderobe

Herren-WC

Damen-WC

**hinterer Trakt mit Lager und Sozialräumen:**

Lagerfläche ca. 282 m<sup>2</sup>

überdachte Freifläche ca. 110 m<sup>2</sup>

Personal/Aufenthaltsraum ca. 23 m<sup>2</sup>

Waschraum ca. 8 m<sup>2</sup>

Umkleiden ca. 11 m<sup>2</sup>

WC c. 9,6 m<sup>2</sup>

Flur ca. 14 m<sup>2</sup>



DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

Das Wohnhaus bzw. Bürofläche mit einer Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> gliedert sich wie folgt:

**Erdgeschoss**

Windfang

Gäste-WC

Diele

Abstellraum

Küche

Wohn-/Essbereich

Treppenhaus

Terrasse mit Kamin

**Obergeschoss**

Diele

Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank

Zimmer 1

Zimmer 2

Badezimmer

Dusche/WC

Loggia



**DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN**

Der dazugehörige Garten kann mit genutzt werden. Auf Anfrage kann die Doppelgarage zusätzlich mit angemietet werden.

Die Umnutzung des Wohnhauses in ein Bürogebäude wurde seitens der Stadt Rehau bereits mündlich bestätigt. Der Umbau erfolgt nach Ihren Bedürfnissen.

**Die Nettokaltmiete beträgt 5.250 € zzgl. ges. MwSt.**

**Nebenkosten nach Verbrauch**

**Kautions 2 Nettokaltmieten**



DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

## ANSICHTEN



Überdachte Freifläche



Überdachte Freifläche



Ausstellungsfläche





**DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN**

---

## LAGE

---

Die Liegenschaft befindet sich in sehr ruhiger Lage im Gewerbegebiet der Stadt Rehau.

Die Stadt Rehau mit ca. 10.300 Einwohnern liegt im Landkreis Hof im Nordosten Bayerns. Am Fuß des 827 m hohen Kornbergs, eingebettet in die Hügellagen des auslaufenden nördlichen Fichtelgebirges, 3 km von der Grenze zur Tschechischen Republik und 9 km vom Freistaat Sachsen entfernt.

In der attraktiven Stadt im Grünen mit guter Infrastruktur sind Handwerksbetriebe und Mittelständler angesiedelt sowie Kunststoff-, Keramik-, Leder-, Textil-, Metall und Holzindustrie vertreten. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie ärztliche Versorgung sind vorhanden.

Durch die Nähe zur Autobahn A93 Hof - Regensburg, B15 und B289 sowie die Bahnstrecke Hof - Selb ist die Stadt gut in das Verkehrsnetz eingebunden.

---

## SONSTIGES

---

Hinweis: Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass alle Angaben und Preise sowie Reservierungen unverbindlich sind und immer nur vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers gelten. Ein Rechtsanspruch auf einen Kauf- oder Mietvertrag kommt erst durch Gegenzeichnung des selbigen durch den Eigentümer zustande.

Alle objektbezogenen Angaben im Exposé sind vom Eigentümer. Die Richtigkeit und Vollständigkeit wurde von uns nicht geprüft und daher übernehmen wir keine Haftung.



DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

## IHRE ANSPRECHPARTNERIN

---

### **Birgit Dietel**

Telefon 09281 / 7261-20  
info@steinel-dietel.de

Steinel & Dietel GmbH  
Brüder-Grimm-Straße 48  
95032 Hof

[www.dietel-steinel.de](http://www.dietel-steinel.de)