DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

Exposé

Einfamilienwohnhaus mitten in Rehau - Nebengebäude, gemütlicher Hinterhof & Garage -

Einfamilienhaus

Wohnfläche: ca. 100 m²

DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

OBJEKTDATEN

Größe	Wohnfläche:	ca. 100 m²
	Nebenfläche:	ca. 95 m² (Galerie)
	Grundstück:	259 m²
	Zimmer:	4
Ausstattung	Nebengebäude mit viel Stauraum, Einzelgarage, Tageslichtbadezimmer mit Duschbadewanne, Teile des Mobiliars, Erdgeschoss als weitere Wohnfläche möglich	
Sonstiges	Objektzustand	renovierungsbedürftig / moderniesierungsbedürftig
	verfügbar ab:	sofort
	Heizung:	Zentralheizung
	Fußbodenbelag:	Echtholzparkett, Laminat, Fliesen, PVC, Steinzeugboden im Eingang, Granitboden im Galerie-Eingang
Lage	Stadt/Stadtteil:	Rehau
Preis	Kaufpreis:	auf Anfrage
	Käuferprovision:	3,57 % inkl. ges. MwSt.

BESCHREIBUNG

Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise errichtet, wobei das genaue Baujahr leider nicht bekannt ist. Weil das Objekt 1992 umgebaut wurde, wird dieses Jahr als fiktives Baujahr laut Gutachten angenommen.

Das Haus ist mit einem Satteldach ausgestattet. Bei der Dacheindeckung handelt es sich um Faserzementschiefer. Der Anbau verfügt über ein Bitumendach. Die Fenster mit Zweischeibenverbundverglasung stammen überwiegend aus dem Jahr 1995. Teilweise sind Außenrollos vorhanden.

Beheizt wird die Liegenschaft über eine Gaszentralheizung. Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über elektrischen Boiler bzw. Durchlauferhitzer.

Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss sind derzeit vermietet. Hier ist eine Galerie untergebracht. Der Eingangsbereich ist mit hochwertigem Granitboden ausgestattet. Die Schaufenster und der Eingang sind mit einem Glasdach überdacht. Von hier aus ist über eine Schiebetür der herrliche Hinterhof zugänglich.

Die Hauseingangstür zur Wohneinheit wurde ca. im Jahr 2015 erneuert. Die Immobilie ist nur zu einem sehr kleinen Teil (ca. 6 m²) unterkellert. Als Lager bzw. Kellerersatz dient der vorhandene Anbau, in dem auch die Heizung untergebracht ist.

Zum Anwesen gehört auch eine Einzelgarage und ein weiterer Stellplatz im Hinterhof.

Teile des Mobiliars verbleiben in der Immobilie und werden mitverkauft. Hierfür fallen keine weiteren Kosten für den Erwerb an.

AUSSTATTUNG

Die Flächen der Liegenschaft gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoss (Galerie) mit Lagerfläche im Nebengebäude insgesamt ca. 95 m²:

Verkaufsraum ca. 19 m²

Ausstellungsraum ca. 27 m²

Treppenhaus, div. Räume im Erdgeschoss als Lagerfläche, WC, weitere Lagerfläche im Nebengebäude mit gesamt ca.15 m²

Das Erdgeschoss kann alternativ auch als Wohnraum genutzt bzw. umgebaut werden.

Wohnung im Obergeschoss

Diele ca. 8,3 m² von hier aus ist die kleine Dachterrasse begehbar

Schlafzimmer ca. 14 m²

Badezimmer ca. 5 m²

Küche ca. 9,2 m²

Wohnzimmer/Schlafzimmer ca. 20,3 m²

Wohnzimmer ca. 18,4 m²

Von der Dachterrasse mit Südausrichtung hat man einen herrlichen Blick auf das benachbarte Storchennest.

Dachgeschoss

Schlafzimmer ca. 18,8 m²

Lagerraum ca. 23 m²

Diverse Dachbodenkammern als Stauraum

Aufgang zum Kriechboden, hier ist weiterer Stauraum verfügbar

DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

ANSICHTEN

kleine Dachterrasse

Innenhof

Nebengebäude

Hinterhof mit kl. Terrasse

gegenüberliegender Bachlauf

LAGE

Die Immobilie liegt im Stadtzentrum der wunderschönen Kleinstadt Rehau.

Die Stadt mit ihren rund 9.300 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. Auch die Kunststoff-, Keramik-, Leder-, Textil-, Metall- und Holzindustrie ist in der Region vertreten. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie ärztliche Versorgung sind vor Ort vorhanden. Durch die Nähe zu BAB A 93 Hof - Regensburg, B 15 und B 289 sowie die Bahnstrecke Hof - Selb ist die Stadt gut an das Verkehrsnetz angebunden.

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 desselbigen durch den Eigentümer zustande.

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

Die Weitergabe der zur Verfügung gestellten Objektunterlagen und des von uns erstellten Exposés sind nicht gestattet. Bei Zuwiderhandlung bleiben Schadensersatzansprüche vorbehalten.

DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

IHR ANSPRECHPARTNER

Birgit Dietel

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

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

www.dietel-steinel.de