



BÜROGEMEINSCHAFT  
DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

## Exposé



**Wohn- und Geschäftshaus - Reihenmittelhaus  
mit vermieteter Gewerbeeinheit im EG  
Wohneinheit im 1. OG mit Nebengebäude  
und Hinterhof - Im Zentrum von Rehau**

**Wohnfläche: ca. 100 m<sup>2</sup>**

**Gewerbefläche: ca. 95 m<sup>2</sup>**



BÜROGEMEINSCHAFT  
DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

## OBJEKTDATEN

---

<b>Größe</b>	Wohnfläche:	ca. 100 m <sup>2</sup>
	Gewerbefläche:	ca. 95 m <sup>2</sup>
	Grundstück:	259 m <sup>2</sup>
	Zimmer:	4
<b>Ausstattung</b>	Nebengebäude mit viel Stauraum, Einzelgarage, Tageslichtbadezimmer mit Duschbadewanne, Teile des Mobiliars	
<b>Sonstiges</b>	Objektzustand	renovierungsbedürftig / modernisierungsbedürftig
	verfügbar ab:	sofort
	Heizung:	Zentralheizung
	Fußbodenbelag:	Echtholzparkett, Laminat, Fliesen, PVC, Eingang Steinzeugboden, Eingang Gewerbe Granitboden
<b>Lage</b>	Stadt/Stadtteil:	Rehau
	Straße:	Angergässchen 1
<b>Preis</b>	Kaufpreis:	183.000 EUR
	Käuferprovision:	3,57 % inkl. ges. MwSt.

---

## BESCHREIBUNG

---

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde in Massivbauweise errichtet. Das genaue Baujahr ist leider nicht bekannt. Aufgrund des Umbaus im Jahr 1992 wird dieses 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 stammen überwiegend aus dem Jahr 1995. Es handelt sich hierbei um Zweischeibenverbundverglasung. Teilweise sind Außenrollos vorhanden.

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

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss ist 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 erreicht man über eine Schiebetür den herrlichen Hinterhof.

Die Hauseingangstüre zur Wohneinheit wurde ca. im Jahr 2015 erneuert.

Die Immobilie ist nur zu einem sehr kleinen Teil (ca. 6 m<sup>2</sup>) unterkellert. Als Lager bzw. Kellerersatz dient der vorhandene Anbau.

Weiter zum Anwesen gehört eine Einzelgarage. Diese ist ebenfalls derzeit vermietet. Ein weiterer Stellplatz ist im Hinterhof vorhanden.

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

## AUSSTATTUNG

---

Die Flächen der Liegenschaft gliedert sich wie folgt:

**Gewerbereinheit im Erdgeschoss (Galerie) mit Lagerfläche im Nebengebäude insgesamt ca. 95 m<sup>2</sup>:**

Verkaufsraum ca. 19 m<sup>2</sup>

Ausstellungsraum ca. 27 m<sup>2</sup>

Treppenhaus, div. Räume im Erdgeschoss als Lagerfläche, WC, weitere Lagerfläche im Nebengebäude, mit gesamt ca.15 m<sup>2</sup>

**Wohnung 1. Obergeschoss**

Diele ca. 8,3 m<sup>2</sup> von hier aus ist die kleine Dachterrasse begehbar

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

Badezimmer ca. 5 m<sup>2</sup>

Küche ca. 9,2 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer/Schlafzimmer ca. 20,3 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer ca. 18,4 m<sup>2</sup>

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

**2. Obergeschoss**

Schlafzimmer ca. 18,8 m<sup>2</sup>

Lagerraum ca. 23 m<sup>2</sup>

diverse Dachbodenkammern als Stauraum

Aufgang zum Kriechboden, hier ist weiterer Stauraum verfügbar



BÜROGEMEINSCHAFT  
DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

## ANSICHTEN



Nebengebäude



Treppenhaus Eingang



Innenhof



Nahe gelegener Bachlauf



Diele 1. OG mit Treppe in 2. OG



Küche

---

## LAGE

---

Die Immobilie liegt im Stadtzentrum der wunderschönen Kleinstadt 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 zu BAB A 93 Hof - Regensburg, B 15 und B 289 sowie die Bahnstrecke Hof - Selb ist die Stadt gut in das Verkehrsnetz eingebunden.

---

## SONSTIGES

---

Der Energieausweis ist durch den Eigentümer in Auftrag gegeben.

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.



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