

**Rehau-Stadtmitte...**

**... hier bin ich zu HAUS!**

**"...Modern, ...zentral, ...glücklich..."**

Wohnungs-Nr. 1	WOHNUNGSANGEBOT		Frühjahr 2024
<b>Strasse:</b>	<b>Friedrich-Ebert 6</b>	<b>Ausstattung</b>	
<b>Postleitzahl:</b>	<b>95111 Rehau</b>	✓ <b>2022 komplett modernisierter Altbau</b>	
<b>Lage:</b>	<b>1. OG-Wohnung</b>	✓ <b>helle lichtdurchflutete Räume</b>	
<b>Zimmer:</b>	<b>6</b>	✓ <b>abgezogene Dielen, Eichenparkett</b>	
<b>Größe:</b>	<b>ca. 155,00 qm</b>	✓ <b>Modernes Bad, gefliest, Fußboden-Hz</b>	
<b>Gew./Büroeignung</b>	<b>ja</b>	✓ <b>Doppelwaschtisch, B-Wanne + Dusche</b>	
<b>Hof-/Gartenanteil</b>	<b>ja</b>	✓ <b>Erdgas - ZH, Anschluß Kaminofen</b>	
<b>Gesamtmiete:</b>	<b>1.337,14*</b>	<b>Nettokaltmiete 987,14 € zzgl. 350,00 € NK*</b>	





**\*(b.derz. Stand der Heiz-/NK-Abrechnung 2023; ggf.erf. Anpassung f. 2024 vorbehalten)**

**Auskünfte erteilt: Hans-Heinrich Stumpf**

**Tel: 0163-4478102 - E-Mail: hhs@sfr.fr**

**PROVISIONSFREI! ...DIREKT VOM EIGENTÜMER...!**

Die komplett modernisierte sehr großzügige, repräsentative 6-Zimmer-Altbauwohnung liegt im ersten Obergeschoß der repräsentativen Stadtvilla Friedrich-Ebert-Straße 6 im Stadtzentrum von Rehau. Die Wohnung hat einen separaten Eingangsbereich mit originaler, zweiflügeliger, denkmalgeschützter Eingangstür von 1848. Die Räume sind großzügig geschnitten und eignen sich sowohl als Wohnraum als auch zur gewerblichen Nutzung. Die Wohnung umfasst den Eingangsbereich mit Treppenaufgang, Empfangsdielen, Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer sowie einen Hauswirtschaftsraum und 2 Kinderzimmer, einen modernen, großzügigen Sanitärbereich, sowie eine große Wohnküche die der künftige Nutzer nach seinen Wünschen gestalten kann. Es besteht freie Zufahrt von der Straße aus. Eine reichliche Anzahl von Parkplätzen befindet sich direkt vor dem Haus (2 exklusiv dem Anwesen gewidmet!) und in unmittelbarer Nähe. Der Hofbereich mit Gartenanteil kann in Absprache mit dem Vermieter mitgenutzt werden.

**Ausstattung**

Die Räume wurden zuletzt in 2023 großzügig modernisiert. Sie sind mit einer modernen Erdgasheizung ausgestattet, im Badbereich zusätzlich mit Fußbodenheizung. Die Wohnung besitzt 14 große Fenster welche die Räume hell und ansprechend wirken lassen. Wohnzimmer, Esszimmer und Schlafzimmer sind nach Süden ausgerichtet und lichtdurchflutet. Die Wohnung wird renoviert übergeben.

**Lage**

Das Objekt liegt in Bayern, Oberfranken, in Rehau im Fichtelgebirge, zentral am Alten Markt 1, (Ecke Friedrich-Ebert-Straße 6) unweit des Maxplatz mit dem zentralen Brunnen und dem Kriegerdenkmal. Die Stadt Rehau ist ein Mittelzentrum mit ca. 10.000 Einwohnern, allen Schulebenen, hoher Arztdichte und einer Bahnanbindung in die nächst größere Stadt Hof (ca. 60.000 EW) Durch die Autobahnanbindung München-Berlin und München-Dresden hat man sehr günstige Verkehrswege in Nord/Süd- und Ost/Westrichtung (z.B. Leipzig 1,5 Std./ Dresden 2,5 Std./Nürnberg 1,5 Std/ Prag 2,5 Std.) Die Landesgrenze zu Tschechien liegt etwa 6 km entfernt.

**Sonstiges**

Das Objekt ist durch die zentrale Filet-Lage im Herzen von Rehau und den großzügigen repräsentativ geschnitten Räumen breitbandig geeignet, sowohl für Wohnzwecke als auch für gewerbliche Nutzung (z.B. im Dienstleistungsbereich als City-Büro-, Veranstaltungs-, Schulungs-, oder CoWorking-Space/ Shared Desk zum gemeinsamen Arbeiten. Das Anwesen wurde in der Vergangenheit bereits gemischt-gewerblich genutzt)

**Weitere Daten:**

Lageart:	Stadtvilla, Innenstadtbereich, zentrale Filet-Lage im Stadtzentrum Rehau
Größe / Anzahl Räume	Rund160qm Gesamt, 6 Räume + Küche + Badezimmer, 2. WC im EG  1 Empfangsdiele: ca. 16,95 qm 1 Wohnzimmer: ca. 26,81 qm 1 Esszimmer: ca. 20,70 qm 1 Schlafzimmer: ca. 27,51 qm 1 Hauswirtschaftsraum /KiZi1 /Gästezimmer: ca. 14,65 qm 1 KiZi 2/3 Gästezimmer: ca. 17,99 qm (9,63+8,36qm) 1 Badezimmer: ca. 9,2 qm 1 Wohnküche: ca. 16,10 qm
Netto-Kaltniete	987,14 EUR pro Monat
Nebenkosten:	350,00 EUR pro Monat * (beim derzeitigen Stand der Heiz- und NK-Abrechnung 2023; Nach Abrechnung der Periode 2022-/2023 ggf. erforderliche Anpassung f. 2024 vorbehalten)
Energieausweis:	Laut Gesetz nicht erforderlich
Kaution:	3 Monatsmieten
Objektzustand:	Modernisiert, renoviert
Etage(n):	1.OG
Anzahl der Parkflächen:	5 direkt vor dem Haus, 1 vor +1 hinter dem Anwesen (parkzonenfrei)
Bodenbelag:	Originales Fischgrät-Eichenparkett im Wohnzimmer, abgezogene Original-Dielen in allen anderen Räumen, hochwertige Fliesen im Bad
Breitbandanbindung/Internet	Derzeit 100 Mbit/S möglich (nicht in der Miete enthalten!) Strukturierte Hausverkabelung für CAT im gesamten 1. OG-Bereich möglich und vorbereitet
Fußweg zu Öffentl. Verkehrsmitteln:	2 Min.
Fahrzeit zum nächsten Hauptbahnhof:	10 Min.
<b>Bezugsbereit:</b>	<b>Zum 01.04.2024, (in Absprache mit den Vormietern ggf. früher)</b>

**Hinweis des Eigentümers:**

Das Anwesen kann auch ergänzt um die Einliegerwohnung im Erdgeschoß (zusätzlich 63,11qm, modernisiert, barrierefrei, seniorengerecht, mit separatem Hauseingang und möglichem zusätzlichem Zugang vom Haupthaus / 1.OG) als komplettes Objekt angemietet werden.

Bei Rückfragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an:

**Hans-Heinrich Stumpf - Tel: 0163-4478102**  
**E-Mail: [hhs@sfr.fr](mailto:hhs@sfr.fr)**

**Hans-Heinrich Stumpf - Tel: 0163-4478102 – Email: hhs@sfr.fr**

**Stadtvilla “Am Alten Markt 1 / Friedrich-Ebert-Strasse 6“, 95111 Rehau-Stadtmitte,  
1.OG-Wohnung, oben, eigener Hauseingang Friedrich-Ebert-Straße 6**



**Ansicht 1 – Eingang Hausflur unten mit Eichen-Freitreppe zum Aufgang 1.OG**





Ansicht 2 – Empfangsdielen im 1.OG



Ansicht 3 – Esszimmer, Südseite mit Durchgang Schiebetür zum Wohnzimmer  
(alternativ Arbeitszimmer 1 mit Zugang zu Arbeitszimmer 2 bei gewerbliche. Nutzung)



**Ansicht 4 – Wohnzimmer, Südseite mit Schiebetüre zum Esszimmer**  
(alternativ Arbeitszimmer 2 bei gewerblicher Nutzung)



**Ansicht 5 – Schlafzimmer, Südseite**  
(alternativ Arbeitszimmer 3 bei gewerblicher Nutzung)



**Ansicht 6 – Wohnküche**

(alternativ Empfangsbereich / Sekretariat bei gewerblicher. Nutzung)



**Ansicht 7- Hauswirtschaftsraum /Kinderzimmer 1, Süd-Westseite**

(alternativ Besprechungsraum bei gewerblicher Nutzung)





**Ansicht 8- Kinderzimmer / Gätezimmer 2 und 3, Süd-Westseite und Osteite**  
(alternativ Akten-/ Kopier-/ Lagerraum (z.B. f. Büromaterial), bei gewerblicher Nutzung)



**Ansicht 9 - Badezimmer mit Fußbodenheizung, zus. Flächen Wandheizkörper, Doppel-Waschtisch, Vorwand-WC, freistehender Badewanne und zus. Duschkabine, Zugang über Schlafzimmer und Empfangsdiele.**  
(Modulare Konzeption ermöglicht einfache Anpassung für gewerbliche. Nutzung)



**Hans-Heinrich Stumpf - Tel: 0163-4478102 – Email: hhs@sfr.fr**

**Ansicht 10 - Badezimmer mit Fußbodenheizung, zus. Flächen Wandheizkörper, Doppel-Waschtisch, Vorwand-WC, freistehender Badewanne und zus. Duschkabine, Zugang über Schlafzimmer und Empfangsdiele.**  
(Modulare Konzeption ermöglicht einfache Anpassung für gewerbliche. Nutzung)

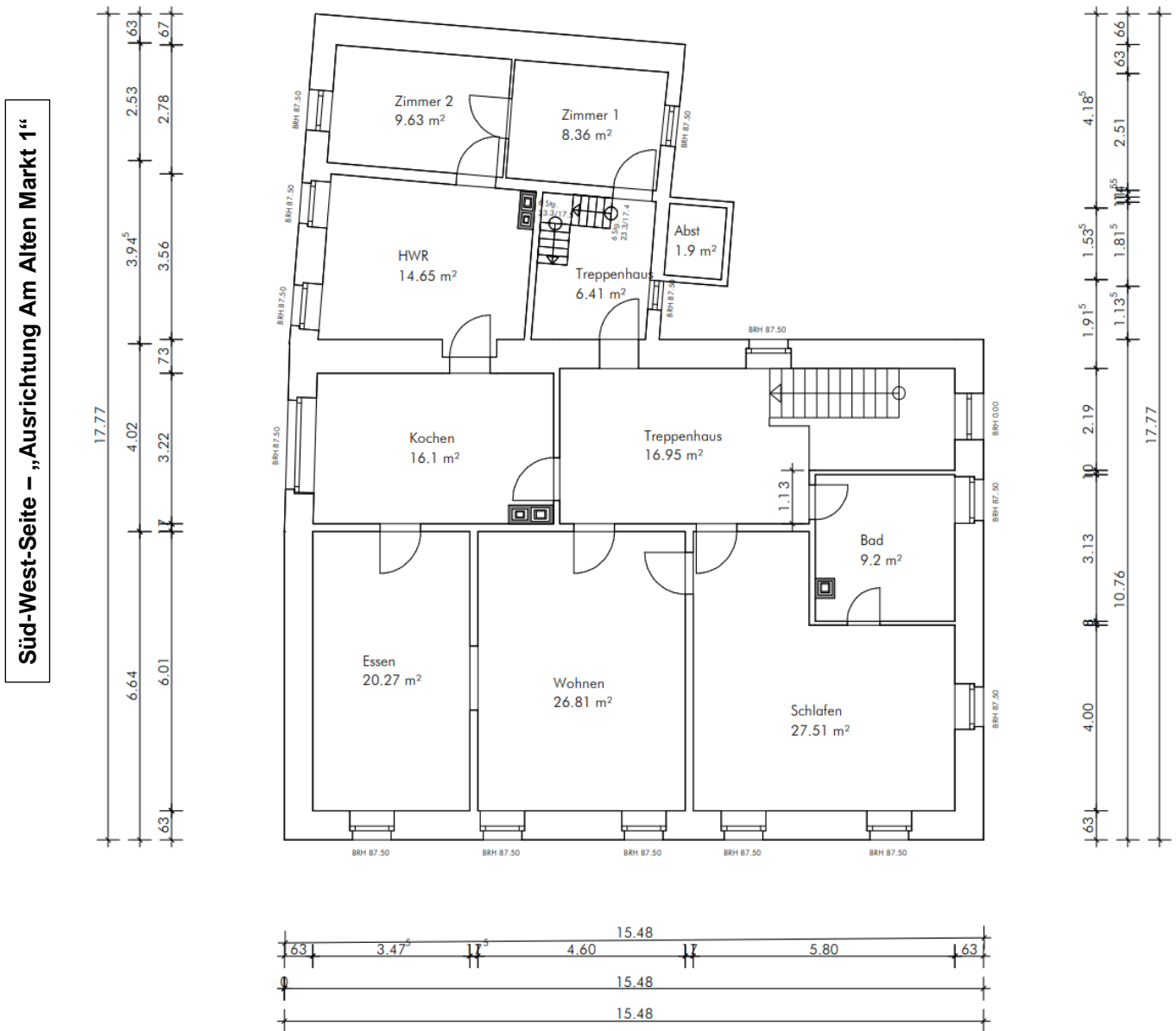


**Ansicht 9 – Hof mit Gartenanteil**





Ansicht 10 – Grundriss 1. OG-Wohnung „Friedrich-Ebert-Straße 6 – Am Alten Markt 1“



Süd-Seite – Ausrichtung „Friedrich-Ebert-Straße“

Bei Rückfragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an:

Hans-Heinrich Stumpf - Tel: 0163-4478102

E-Mail: [hhs@sfr.fr](mailto:hhs@sfr.fr)