

# Leben. Arbeiten. Profitieren. Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus in Bestlage Naila

Objekt: 24-08-NAI-JT-07 • 95119 Naila 179.000 €





#### Daten

Phase	Aktive Vermarktung
externe Objnr	24-08-NAI-JT-07
Betreuer	Joerg Tovarek
Objektart	Haus
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	95119
Ort	Naila
Land	Deutschland
Wohnfläche	226 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	226 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	9
Grundstücksgröße	223 m <sup>2</sup>
Befeuerung	Gas
Etagenzahl	3
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr	1952
Zustand	Gepflegt
Baujahr lt. Energieausweis	1991
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Endenergiebedarf (Wärme)	742,7 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Kaufpreis	179.000 €
Provision	Provision 3,57 %, inkl. ges. USt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis



### Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Wohn- und Geschäftshaus in Naila! Diese außergewöhnliche Immobilie aus dem Jahr 1952 vereint historischen Charme mit modernem Komfort. Das gepflegte Gebäude bietet großzügige 226 m² Fläche, die sich durch eine durchdachte Raumaufteilung und viel natürliches Licht auszeichnen und die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – sei es für geschäftliche Zwecke oder als erweiterter Wohnraum.

Die Immobilie liegt in einer zentralen Lage von Naila und ermöglicht sowohl angenehmes Wohnen als auch eine ideale Geschäftsadresse. Durch den guten baulichen Zustand und die charmante Architektur, fügt sich das Haus perfekt in das Stadtbild ein und bietet ein angenehmes Wohn- und Arbeitsumfeld.

Dieser seltene Fund ist ideal für Investoren, Selbständige oder Familien, die eine Kombination aus Wohn- und Gewerberaum suchen. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und machen Sie dieses einmalige Angebot in Naila zu Ihrem neuen Anlageobjekt oder Zuhause.

#### Lage

Inmitten einer herrlichen Frankenwaldlandschaft, die zum Wandern und Erholen einlädt, liegt das Mittelzentrum Naila mit ca. 8.000 Einwohnern. Sie erreichen Naila ganz leicht über die Autobahn A9 München-Berlin, Ausfahrt Naila.

Das Objekt liegt zentral in Naila im Stadtzentrum. Banken, Einkaufsmöglichkeiten und der Marktplatz befinden sich in unmittelbarer Nähe.

#### **Ausstattung Beschreibung**

- Zentrale Lage in Naila
- 226.0 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Grundstück 223 m<sup>2</sup>
- Garten vorhanden
- unterkellert
- GZH aus 1991
- 1 Wohnung im DG
- 2x Gewerbe im EG
- 1x Gewerbe im 1. OG
- vermietet



- Mieteinnahmen auf Anfrage

## Sonstige Angaben

Sie möchten mehr über das hier angebotene Objekt erfahren oder haben weitere Fragen?

Kontaktieren Sie uns bitte über das Anfrageformular oder rufen Sie uns an! 0921-80025115

Wenn Sie uns schriftlich kontaktieren, bitten wir um Ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse).

Menschen im Mittelpunkt. Immobilien im Fokus.

Welche Werte, welche Philosophie und welche Inhalte repräsentiert eigentlich ein Immobilienunternehmen wie unseres?

Die Orientierung an bestimmten Werten und an einer Vision schafft Ziele und Mehrwerte für unser Team und natürlich für Sie, unsere Klientinnen und Klienten.

Wir stellen die Interessen unserer Kundinnen und Kunden in den Mittelpunkt unseres Tuns. Am wichtigsten ist uns dabei die Vertrauensbasis zu unseren Klientinnen und Klienten. Wir agieren professionell, gemeinschaftlich und schnell.

Als etablierte Größe am Immobilienmarkt sind wir die erste Adresse für Eigentümer und Interessenten in der Region. Vertrauen Sie unseren Experten bei der Umsetzung Ihres persönlichen Immobilienanliegens.

Bei starker Objektnachfrage und einer Vielzahl von Kaufinteressenten behalten wir uns vor, in ein Angebotsverfahren überzugehen.

Joerg Tovarek, Immobilienmaklerin: E-Mail: joerg.tovarek@remax.de

Mobil: 0172 - 8966797 Tel.: 0921 / 800 25 115





Außenansicht Front



Blick von der Hauptstr.

RE/MAX XPERT • Hauptstraße 2 • 95119 Naila Tel.: 0800 - 222 92 92 • Mobil: 0172 - 89 66 797 • Fax: mail@remax-bayreuth.de • https://remax-bayreuth.de





Rückseite



Blick Hauptstr.

RE/MAX XPERT • Hauptstraße 2 • 95119 Naila Tel.: 0800 - 222 92 92 • Mobil: 0172 - 89 66 797 • Fax: mail@remax-bayreuth.de • https://remax-bayreuth.de





Innen



Innen.





Innen..



Innen..



#### Ihr Ansprechpartner

Herr Joerg Tovarek RE/MAX XPERT Hauptstraße 2 95119 Naila

Telefon: +49 800 222 92 92 Fax: +49 9288 957 3333 Mobil: +49 172 8966797

E-Mail: joerg.tovarek@remax.de Web: https://remax-bayreuth.de

#### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln sondern auf Angaben des Verkäufers beruhen, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass wir auch die Verkäuferseite provisionspflichtig tätig sein können.

HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2
Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler
verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen.
d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre
aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument
oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen
Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug
notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur
Verfügung.