

## Zentrum Stadt Naila - Wohn- und Geschäftshaus

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>
Befuerung	Gas
Etagenanzahl	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 m<sup>2</sup> 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

### FINANZIERUNG:

Sie sind interessiert und fragen sich, ob Sie diese Immobilie finanzieren können?

### KEIN PROBLEM!

Lassen Sie sich mit einem unserer Finanzierungsberater bei einem unverbindlichen Gespräch Ihre Möglichkeiten aufzeigen.

Unsere Spezialist:innen:

\*MAXXfinance GmbH  
Kohlhammerstr. 6  
70771 Leinfelden-Echterdingen  
info@maxx-finance.com

\*Finanzteam Birgit Bonnen  
birgit.bonnen@bb-finanzteam.de

\*FIBA ImmoHyp GmbH  
Dieter Deinhardt

Wir weisen darauf hin, dass wir auch für den Verkäufer provisionspflichtig sind.

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen stammen vom Eigentümer und wurden sorgfältig zusammengestellt.

Eine Haftung wegen unrichtiger oder unvollständiger Angaben im Exposé erfolgt nur, wenn Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt, dies gilt auch für die Verletzung evtl. Aufklärungs- oder Hinweispflichten.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Kontaktieren Sie uns noch heute und sichern Sie sich dieses einzigartige Angebot!

Joerg Tovarek, Immobilienmaklerin:



E-Mail: joerg.tovarek@remax.de

Mobil: 0172 - 8966797

Tel.: 0921 / 800 25 115

## Impressionen



Rückseite

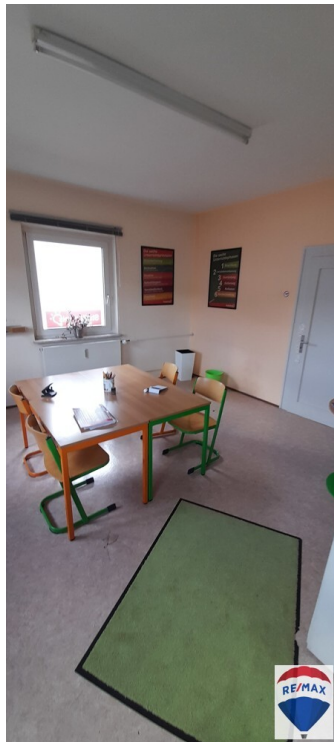


Blick Hauptstr.





Innen



Innen.



Innen..



Innen..





## Ihr Ansprechpartner

Herr Joerg Tovarek  
RE/MAX Immobilien Bayreuth-Hochfranken  
Kulmbacher Str. 6  
95445 Bayreuth

Telefon: +49 921 800 25115

Fax: +49 9288 957 3333

Mobil: +49 172 8966797

E-Mail: [joerg.tovarek@remax.de](mailto: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.