

Altes Schulhaus in Naila - OT Culmitz

Objekt: 26-01-NAI-JT-21 • 95119 Naila / Culmitz
Preis auf Anfrage



Daten

Phase	Aktive Vermarktung
externe Objnr	26-01-NAI-JT-21
Betreuer	Joerg Tovarek
Objektart	Haus
Objektyp	besondere Immobilie
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	95119
Ort	Naila / Culmitz
Land	Deutschland
Nutzfläche	733 m ²
Vermietbare Fläche	732 m ²
Energieeffizienzklasse	H
Baujahr lt. Energieausweis	1953
wesentlicher Energieträger	Öl
Provision	Mindestprovision 3.570 €, inkl. ges. Mwst

Beschreibung

Verkauf im Auftrag der Stadt Naila

Das alte Schulhaus im Ortsteil Culmitz ist ein Gebäude mit Geschichte, Identität und Entwicklungspotenzial. Der Verkauf erfolgt im Auftrag der Stadt Naila und stellt keinen klassischen Immobilienverkauf dar, sondern einen qualitativen Auswahlprozess mit Fokus auf der zukünftigen Nutzung.

Im Vordergrund steht ausdrücklich nicht die Maximierung des Kaufpreises, sondern die Frage, welches Nutzungskonzept langfristig zum Gebäude, zum Ort und zur kommunalen Entwicklung passt.

□

Objektcharakter & Einordnung

Das ehemalige Schulhaus ist ein prägendes Gebäude des Ortsteils Culmitz und besitzt entsprechend eine hohe ideelle Bedeutung für die Stadt und die lokale Gemeinschaft. Die Immobilie eignet sich grundsätzlich für unterschiedliche Nutzungen – abhängig von Konzept, baulicher Ausgestaltung und Genehmigungsfähigkeit.

Denkbar sind unter anderem:

- wohnwirtschaftliche Nutzungen,
- gewerbliche oder dienstleistungsorientierte Konzepte,
- soziale, kulturelle oder gemeinwohlorientierte Nutzungen,
- gemischte Nutzungskonzepte.

Entscheidend ist dabei nicht die konkrete Nutzungsart, sondern die Qualität, Tragfähigkeit und Ortsverträglichkeit des Gesamtkonzepts.

□

Verkaufsrahmen

Der Kaufpreis wird auf Anfrage kommuniziert.

Diese Vorgehensweise ist bewusst gewählt, da die Stadt Naila den Verkauf nicht primär erlösgetrieben, sondern konzeptgetrieben gestaltet.

Gesucht wird ein Investor oder Betreiber, der:

- ein nachvollziehbares und langfristiges Nutzungskonzept vorlegt,
- bereit ist, Verantwortung für einen identitätsstiftenden Standort zu übernehmen,

- wirtschaftliche Tragfähigkeit mit Respekt vor der örtlichen Struktur verbindet.

□

Rolle des Maklers

Unsere Aufgabe als beauftragter Makler besteht darin,
die Interessen der Stadt, des Ortes und des potenziellen Investors strukturiert zusammenzuführen.

Der Verkaufsprozess umfasst daher:

- persönliche Gespräche,
- Prüfung der Nutzungskonzepte,
- sorgfältige Auswahl geeigneter Interessenten,
- einen transparenten und partnerschaftlichen Abstimmungsprozess.

□

Fazit

Das alte Schulhaus Culmitz richtet sich nicht an klassische Käufer, sondern an konzeptstarke Investoren, die mehr suchen als eine Immobilie – nämlich die Möglichkeit, einen Ort aktiv mitzugestalten.

Wenn Sie Interesse an diesem Objekt haben und ein Nutzungskonzept verfolgen, das dem Standort gerecht wird, freuen wir uns auf den persönlichen Austausch.

Lage

1. Geographische Lage:

Die Immobilie befindet sich in Bayern, im oberfränkischen Landkreis Hof, im ländlich geprägten Umfeld von Naila im Frankenwald. Die Mikrolage ist durch kleine Ortsteile, viel Grün und eine insgesamt ruhige Siedlungsstruktur geprägt. Die Region gilt als naturnahes Mittelgebirge mit waldreichen Höhenzügen, Bachtälern und einer hohen Freizeitqualität. In der näheren Umgebung liegen typische Landschaftsräume des Frankenwaldes, darunter das Froschbachtal als bekanntes Natur und Wandergebiet.

2. Infrastruktur:

Verkehrsanbindung:

Für den Individualverkehr ist die Anbindung über die Bundesstraße B173 gut gegeben, die als zentrale Achse in Richtung Naila und weiter in die Region führt. Die nächste Autobahnanbindung an die A72 ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und verbindet die Lage mit den überregionalen Wirtschaftsräumen in Nordbayern sowie Richtung Sachsen und Thüringen.

Für überregionale Flugverbindungen sind mehrere Flughäfen relevant. Der Flughafen Nürnberg ist mit dem Auto in etwa anderthalb bis zwei Stunden erreichbar. Alternativ bietet sich der Flughafen Leipzig Halle als Option an, der je nach Route ebenfalls in etwa ein bis zwei Stunden erreichbar ist.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar und unterstützt die lokale Anbindung innerhalb der Ortsteile und nach Naila.

Bei den Bahnstationen ist eine Plausibilitätsprüfung wichtig: In der Umgebung werden Haltepunkte wie Culmitz, Döbra und Marlesreuth genannt. Historisch gab es in diesem Korridor eine Nebenbahn, deren Personenverkehr bereits in den 1970er Jahren eingestellt wurde. Für die heutige, verlässliche Schienenanbindung ist daher vor allem der Bahnhof Naila als nächster aktiver Bahnhof maßgeblich, der in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar ist.

Versorgungsinfrastruktur:

Die Nahversorgung ist im Stadtgebiet von Naila konzentriert und mit dem Auto schnell erreichbar. Dort befinden sich unter anderem Supermärkte wie Lidl und NORMA sowie weitere Dienstleister. Eine Drogerie, beispielsweise dm, ist ebenfalls in der Nähe vorhanden. Für die Elektromobilität stehen mehrere Ladepunkte im Umfeld zur Verfügung.

3. Wirtschaftliche Faktoren:

Die Region um Naila und den Landkreis Hof ist mittelständisch geprägt. Typisch sind produzierendes Gewerbe, Handwerk, Logistik, Gesundheitswirtschaft sowie Dienstleistungen. Für Kapitalanleger ist die Nähe zu stabilen, öffentlichen und systemrelevanten Arbeitgebern ein wichtiger Faktor.

Als bedeutender Arbeitgeber in der Nähe ist die Klinik Naila der Kliniken Hochfranken hervorzuheben. Ergänzend wirkt der Gesundheitsstandort Bad Steben mit Reha Angeboten als regionaler Beschäftigungs- und Nachfrageimpuls.

4. Demographische Daten:

Das direkte Umfeld ist sehr kleinteilig und ländlich strukturiert. Die vorliegenden Zensusdaten deuten auf eine hohe Eigentümerprägung und eine vergleichsweise ältere Bevölkerungsstruktur hin. Für Kapitalanleger kann dies je nach Objektstrategie sowohl Chancen als auch Anforderungen bedeuten, etwa im Hinblick auf barrierearme Grundrisse, langfristige Mietverhältnisse oder die Ausrichtung auf ruhiges Wohnen.

5. Bildungs- und Ausbildungseinrichtungen:

Schulische Angebote sind in Naila sowie in den umliegenden Städten des Landkreises Hof gebündelt. In der Region bestehen zudem berufliche Ausbildungswege über mittelständische

Betriebe sowie Einrichtungen im Gesundheitsbereich. Für weiterführende Bildungsangebote und Hochschulen sind größere Zentren wie Hof, Bayreuth oder Bamberg relevant.

6. Kulturelle und soziale Infrastruktur:

Freizeit und Erholung:

Die Lage profitiert von der Nähe zu Natur und Outdoor Angeboten im Frankenwald. Das Froschbachtal ist als Ausflugs und Wandergebiet in der Nähe. Zusätzlich bietet das Mountainbikezentrum Döbraberg ein überregional bekanntes Freizeitangebot.

Gastronomie:

Im Umfeld finden sich traditionelle Gasthöfe und Restaurants,

Gesundheit und Soziales:

Die medizinische Versorgung ist durch die Klinik Naila der Kliniken Hochfranken in der Nähe sehr gut abgesichert. Ergänzend stehen Arztpraxen und weitere Gesundheitsdienstleister im Stadtgebiet zur Verfügung.

7. Umweltfaktoren:

Der Frankenwald steht für eine insgesamt gute Umweltqualität mit hohem Grünanteil, waldreicher Umgebung und tendenziell guter Luftqualität. Die Lärmbelastung ist in der Regel niedrig, da keine innerstädtische Verdichtung vorliegt. Punktuelle Geräusche können durch landwirtschaftliche Nutzung sowie den regionalen Durchgangsverkehr entstehen.

8. Wohnungsmarkt:

Der Wohnungsmarkt im ländlichen Oberfranken ist häufig durch ein moderates Preisniveau und eine eher stabile, weniger spekulative Entwicklung geprägt. In solchen Lagen sind Faktoren wie Objektqualität, energetischer Zustand, Vermietbarkeit an lokale Zielgruppen sowie die Nähe zu Arbeitgebern und Versorgungseinrichtungen entscheidend.

Für Kapitalanleger kann die Kombination aus ruhiger Wohnlage und erreichbarer Grundversorgung attraktiv sein, insbesondere wenn das Objekt auf langfristige Vermietung und geringe Fluktuation ausgerichtet ist.

9. Stadtentwicklung und Planungen:

In der Region sind häufig Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums relevant, etwa die Aufwertung von Ortskernen, touristische Infrastruktur im Frankenwald sowie Verbesserungen im Bereich Mobilität und Nahversorgung. Konkrete, standortnahe Projekte sollten im Rahmen der Objektprüfung zusätzlich bei der Stadt Naila und dem Landkreis Hof abgefragt werden.

10. Rechtliche Rahmenbedingungen:

Für Immobilien im ländlichen Oberfranken sind die Vorgaben des bayerischen Bauordnungsrechts sowie kommunale Bebauungspläne maßgeblich. Je nach Teilbereich können Außenbereichsregelungen, Landschaftsschutz oder naturschutzrechtliche Belange eine Rolle spielen. Fördermöglichkeiten können sich insbesondere bei energetischer Sanierung, altersgerechtem Umbau oder Maßnahmen zur Ortskernstärkung ergeben.

Vier POIs für Kapitalanleger, explizit benannt:

Die Lage profitiert aus Investorensicht besonders von der Nähe zur Autobahnauffahrt A72, dem Bahnhof Naila als verlässlichem ÖPNV Knoten, der Klinik Naila der Kliniken Hochfranken als stabilem Arbeitgeber sowie dem Nahversorgungscluster mit Lidl und NORMA in Naila.

Ausstattung Beschreibung

- ca. 732 gesamte Nutzfläche
- ca. 4278 m² Grundstück
- 2 Klassenräume
- 2 Wohnungen, sanierungsbedürftig
- Gemeinschaftsräume
- Turnhalle
- Feuerwehrgarage
- Garage
- Lage am Ortsrand

Sonstige Angaben

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

Kontaktieren Sie uns bitte über das Anfrageformular!

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.





















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.

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>