



Exposé
Sophienstraße 8
95028 Hof



Ihr Ansprechpartner
Janina Träger
info@traegerhaus-immobilien.de
01579 2396763
www.traegerhaus-immobilien.de



Sanierungsobjekt in Innenstadtlage für Investoren mit
Sanierungserfahrung - MFH mit Gewerbeinheit

Objekttyp	Mehrfamilienhaus
PLZ	95028
Ort	Hof
Bundesland	Bayern
Baujahr	1909
Wohnfläche	608 m ²
Gewerbefläche	125 m ² davon 65 m ² Nebenräume
Grundstücksgröße	290 m ²
Etagenanzahl	4
Keller	voll unterkellert
Vermietung	4 von 5 Wohnungen (Entmietung eingeleitet)
Mieteinnahmen pro Monat	Keine Angabe - Entmietung
Preis/m²	600 EUR/m ²
Kaufpreis	280.000,- EUR
Provision:	
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis, fällig mit notarieller Beurkundung



Anbau neuer Balkone Nov, 2019



Treppenhaus



Treppenhaus



Objektbeschreibung

Das Gebäude punktet zum einen mit einer erstklassigen Lage und zum anderen mit dem grandiosen Ausblick in die Hofer Innenstadt. Bereits von weitem strahlt das Haus mit seiner zart gelben Farbe und ist ein Blickfang unter den anliegenden Gebäuden. Das Haus überzeugt zudem mit hohen Decken, großzügig gestaltetem Wohnraum und Altbaucharme. Das Objekt ist stark sanierungsbedürftig. Die Wohnungen sind general-zu-überholen in den Bereichen: Elektrik, Sanitär, Wände, Böden etc. Zudem ist das Dach komplett zu erneuern und die Elektrik im gesamten Haus zu erneuern.

Insgesamt verfügt das Objekt über 5 Wohnungen. Die Wohnung im Erdgeschoss ist über eine Wendeltreppe mit der Wohnung im 1. Stock verbunden. Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoss ein Ladengeschäft, welches im Augenblick als Friseursalon fungiert. In den Geschossen 1 bis 3 befinden sich pro Etage eine Wohnung, die im November (2019) mit neuen Außenbalkonen ausgestattet wurden. Im 4. Stockwerk sind 2 Wohnungen. Es werden zukünftig Mietparteien ausziehen, sodass nur noch eine Wohnung und die Gewerbeeinheit sind. Das Haus ist zudem voll unterkellert und verfügt über einen kleinen Hinterhof.

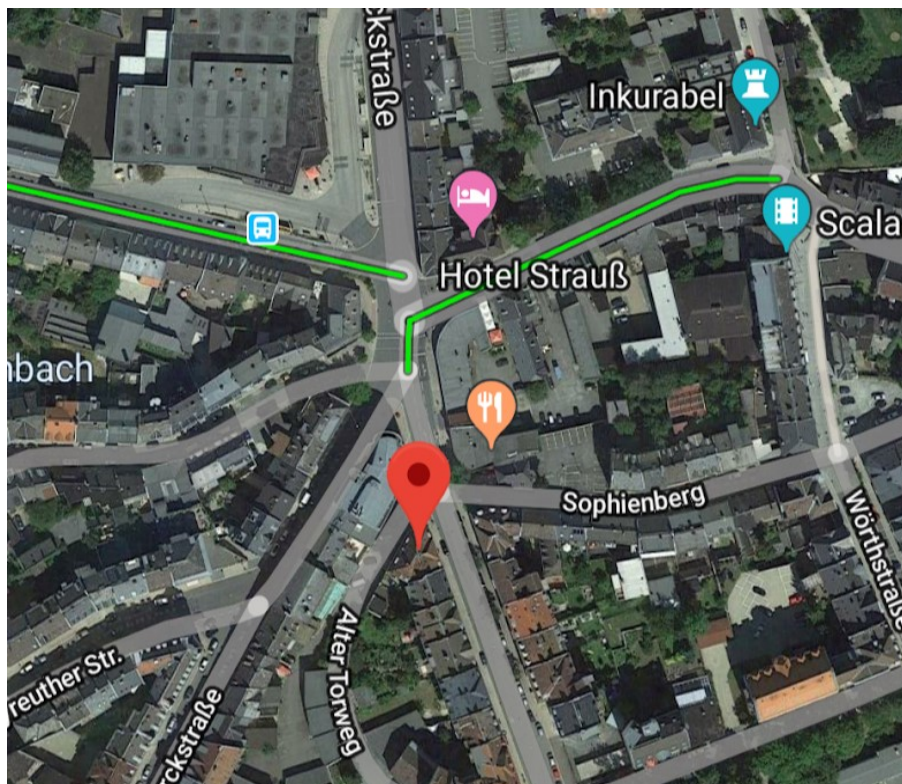




Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt in der Innenstadt von Hof in Oberfranken. In unmittelbarer Nähe entsteht, am ehemaligen Bus-Bahnhof, die neue Hof-Galerie, welche in naher Zukunft Einkaufsmöglichkeiten mit vielen attraktiven Geschäften bietet. Die Straße hinunter und in Sichtweite vom Objekt, befindet sich das traditionelle Hofer Hotel Strauß und Restaurant. Die naheliegenden Cafés im klassischen Ambiente laden zum verweilen bei selbstgebackenem Kuchen, Torten und Kaffeespezialitäten ein.

In nächster Umgebung befinden sich Schulen, Kindergärten und verschiedene Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten, wie das Hofer Hallenbad oder das Scala Filmtheater. Etwa einen Kilometer entfernt und damit fußläufig oder in nur wenigen Autominuten erreichbar, ist der Hofer Hauptbahnhof, der gute Anschlüsse nach Bayreuth, Bamberg, Nürnberg und weitere Städte in nächster Nähe bietet.





Weiterentwicklungsmöglichkeiten

Das Objekt ist stark Sanierungsbedürftig und bietet für erfahrene Investoren Ideen zur Weiterentwicklung. Aktuell befindet sich das Haus in der Entmietung, sodass keine Weitervermietung angestrebt wird. Investoren haben dadurch den Vorteil schneller mit der Sanierung beginnen zu können.

Des Weiteren besteht evtl. die Möglichkeit, die Nebenräume von der Gewerbefläche zu separieren, um Platz für Garagen zu schaffen und weitere Mieteinnahmen zu generieren. Die mit einer Wendeltreppe verbundene Erdgeschosswohnung zur Wohnung im 1. Stock könnten ebenfalls von einander getrennt werden und durch entsprechende bauliche Maßnahmen eine weitere Vermietungsmöglichkeit bieten. Zudem besteht die Option zum Ausbau des Dachgeschosses für eine zusätzliche Wohnung.

