

Hof

## Attraktive Ladenfläche in bester Lage von Hof - hohe Kundenfrequenz - - Teilvermietung möglich -

*Número da propriedade: 23468015*



**PREÇO DO ALUGUEL: 6.718 EUR**

Número da propriedade: 23468015 - 95028 Hof

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23468015 - 95028 Hof

## Numa vista geral

Número da propriedade	23468015	Espaço comercial	Instalações para loja / comércio
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Área total	ca. 782 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1826	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 23468015 - 95028 Hof

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	17.08.2030	Procura final de energia	233.80 kWh/m²a

Número da propriedade: 23468015 - 95028 Hof

## O imóvel



Número da propriedade: 23468015 - 95028 Hof

## O imóvel



Número da propriedade: 23468015 - 95028 Hof

## O imóvel



Número da propriedade: 23468015 - 95028 Hof

## O imóvel





Número da propriedade: 23468015 - 95028 Hof

## O imóvel



Número da propriedade: 23468015 - 95028 Hof

## O imóvel



Número da propriedade: 23468015 - 95028 Hof

## O imóvel



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

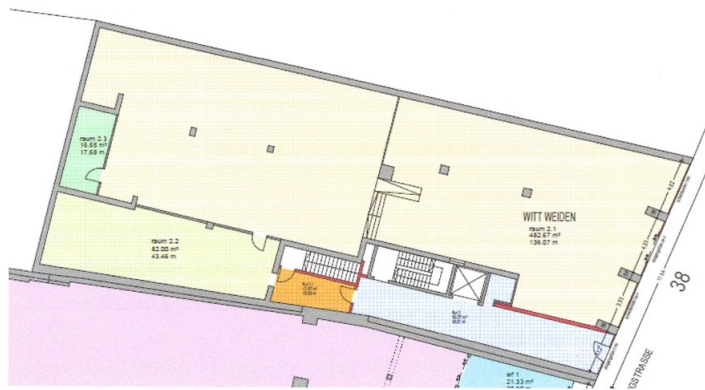
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 23468015 - 95028 Hof

## Plantas dos pisos

*Wünsche bezüglich individuelle Änderungen können gerne im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.*



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 23468015 - 95028 Hof

## Uma primeira impressão

Zur Vermietung steht ab 01.03.2024 ein Ladenlokal mit insgesamt 582 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss, sowie weitere 200 m<sup>2</sup> Bürofläche im 1.Obergeschoss der Ludwigstraße 38, derzeit WITT Weiden. Der Verkaufsraum beläuft sich auf 483 m<sup>2</sup>, er teilt sich auf in den vorderen Verkaufsraum mit 236 m<sup>2</sup> und den hinteren Verkaufsraum mit 246 m<sup>2</sup>. Diese sind mit einer Treppe und einer Rampe mit 80 cm Höhenunterschied verbunden. Der Nebenraum erstreckt sich auf 82 m<sup>2</sup> (abgetrennt mit einer Trockenbauwand) und der Sozialraum/Büro auf 17 m<sup>2</sup> und verfügt über eine kleine Küche. Toiletten sind vorhanden. Eine Modernisierung des Gebäudes ist in Planung und im Ladenlokal kann diese nach den Mieterinteressen vorgenommen werden. Derzeit verfügt das Geschäft an der Front über 3,35 m bis 4,02 m breite Schaufenster und einen 4,33 m breiten, ebenerdig und somit barrierefreien Eingang mit Automatiktür. Die Schaufensterfront ist ca. 2 m eingerückt, sodass die Möglichkeit besteht, die Fläche vor dem Geschäft als überdachte Ausstellungsfläche oder Sitzfläche zu nutzen. Möglich wäre auch die Schaufensterfront bis zu Fassade vor zu verlegen. Die Gesamtbreite der Schaufensterfläche beläuft sich auf ca. 12 m. Im Haus befindet sich noch diverse Büroräume und Wohnungen sind in Planung. Gleich nebenan befindet sich eine Filiale des Discounters NORMA, sowie eine Bäckereifiliale der Firma KUTZER mit Innen- und Außensitzplätzen. Hohe Frequenz durch Laufkundschaft ist hier garantiert. Miete und Nebenkosten verstehen sich zzgl. der gesetzlichen MwSt. Eine Anmietung von Teilflächen ist möglich. Denkbar wären eine Apotheke, eine Bank, ein Einzelhandelsgeschäft oder auch ein Gastronomiebetrieb. Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Frau Kristina Wimmer, Immobilienmaklerin (IHK) unter Mobil 0151/68 47 09 01.

Número da propriedade: 23468015 - 95028 Hof

## Detalhes do equipamento

- \* Vermietung ab 1. März 2024
- \* Gesamtfläche 782 m<sup>2</sup> im EG und 1.OG, Teilvermietung möglich
- \* Zentrale Einkaufslage
- \* Hohe Frequenz von Laufkundschaft durch angrenzende Geschäfte
- \* Energetische Gebäudemodernisierung in Planung (Fassade, Pelletheizung und PV-Anlage)
- \* Modernisierung der Ladenfläche nach Absprache möglich
- \* Gute Busanbindung, Bushaltestelle direkt gegenüber
- \* Parkplätze vor dem Geschäft (kostenpflichtig)
- \* Derzeitige Beheizung mit VIESSMANN Brennwertkessel (Öl) aus 2014
- \* Hinweis: Die heutige Ladenausstattung, wie Bodenbelag, Farbwahl und Ladenausstattung ist von WITT Weiden vorgegeben (Ladenkonzept WITT Preisland)
- \* Die Miete und die Nebenkosten verstehen sich NETTO zzgl. der gesetzlichen MwSt.
- \* Barrierefreier Zugang zum Laden mit Automatiktür
- \* Schaukästen im Eingangsbereich zur Warenpräsentation, ca. 5 m lang und ca. 50 cm tief

Número da propriedade: 23468015 - 95028 Hof

## Tudo sobre a localização

Die Ludwigstraße 38 liegt zentral zwischen Rathaus, dem Modehaus WÖHRL und der Fußgängerzone "Altstadt". Der obere Teil der Ludwigstraße zeichnet sich aus durch zahlreiche inhabergeführte Läden u.a. auch mit regionalem Bezug. Ebenfalls ist hier eine hohe Dichte an Arztpraxen, Notar und Rechtsanwaltskanzleien, sowie Dienstleistern (Versicherungen, Banken), Gastronomiebetrieben (Eisdiele, Restaurants) und Behörden (Bürgerzentrum) anzutreffen. Die Ludwigstraße zählt mit ihrem einmaligen und unverwechselbaren Biedermeier-Ensemble zu den attraktivsten Straßen in Hof.

Bildungseinrichtungen: In unmittelbarer Nähe (Schloßplatz) befindet sich zudem die Fachoberschule (FOS), sowie die Volkshochschule (VHS), die neu hinzugekommen ist.

Busanbindungen direkt gegenüber: 3 Zoo / Krötenhof 4 Studentenberg / Moschendorf 6 Hochschule / Sonnenplatz 12 Schlossweg / Wölbattendorf 21 Plauen / Haidt / Hof

Hauptbahnhof Hof ist eine kreisfreie Stadt und liegt in Bayern ganz oben. Mit Ihren knapp 50.000 Einwohnern ist die charmante Stadt die drittgrößte im Regierungsbezirk Oberfranken und ist eingebettet zwischen Frankenwald und Fichtelgebirge, auf ca. 500 Höhenmeter über dem Meeresspiegel. Außerdem ist Hof Einkaufsstadt, Sitz der Fachhochschulen, Industriestadt, Verwaltungszentrum und ist gut angebunden an die Autobahnen - A 9, A 72 und A 93 - verkehrsgünstig gelegen zu Sachsen, Thüringen und Tschechien. Hof ist auch Sitz der Wirtschaftsregion "Hochfranken", welche das Hofer Land, die Stadt Hof, sowie den Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge umfasst.

Número da propriedade: 23468015 - 95028 Hof

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.8.2030. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 198.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt 15.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Número da propriedade: 23468015 - 95028 Hof

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mark Beyer

---

Karolinenstraße 29 Hof (Saale)

E-Mail: [hof@von-poll.com](mailto:hof@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)