Hof

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

Objektnummer: 23468015

MIETPREIS: 6.718 EUR

Objektnummer: 23468015 - 95028 Hof

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23468015 - 95028 Hof

Auf einen Blick

Objektnummer	23468015
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Baujahr	1826

Einzelhandel	Ladenlokal
Gesamtfläche	ca. 782 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 0 m²

Objektnummer: 23468015 - 95028 Hof

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	17.08.2030

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	233.80 kWh/m²a

Objektnummer: 23468015 - 95028 Hof

Die Immobilie

Objektnummer: 23468015 - 95028 Hof

Die Immobilie

Objektnummer: 23468015 - 95028 Hof

Die Immobilie

Objektnummer: 23468015 - 95028 Hof

Die Immobilie

Objektnummer: 23468015 - 95028 Hof

Die Immobilie

Objektnummer: 23468015 - 95028 Hof

Die Immobilie

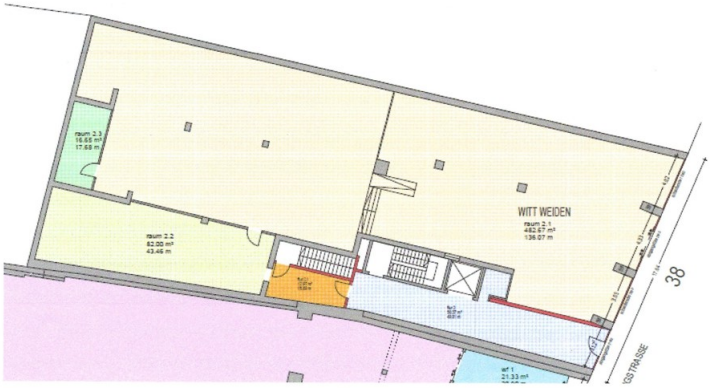
Objektnummer: 23468015 - 95028 Hof

Die Immobilie

Objektnummer: 23468015 - 95028 Hof

Grundrisse

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



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23468015 - 95028 Hof

Ein erster Eindruck

Zur Vermietung steht ab 01.03.2024 ein Ladenlokal mit insgesamt 582 m² im Erdgeschoss, sowie weitere 200 m² Bürofläche im 1.Obergeschoss der Ludwigstraße 38, derzeit WITT Weiden. Der Verkaufsraum beläuft sich auf 483 m², er teilt sich auf in den vorderen Verkaufsraum mit 236 m² und den hinteren Verkaufsraum mit 246 m². Diese sind mit einer Treppe und einer Rampe mit 80 cm Höhenunterschied verbunden. Der Nebenraum erstreckt sich auf 82 m² (abgetrennt mit einer Trockenbauwand) und der Sozialraum/Büro auf 17 m² 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.

Objektnummer: 23468015 - 95028 Hof

Ausstattung und Details

* Vermietung ab 1. März 2024
* Gesamtfläche 782 m² 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

Objektnummer: 23468015 - 95028 Hof

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 23468015 - 95028 Hof

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.8.2030. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 198.20 kwh/(m²*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt 15.60 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 23468015 - 95028 Hof

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

Karolinenstraße 29 Hof (Saale)
E-Mail: hof@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com