

## Wohn- und Wirtschaftsstandort Selbitz

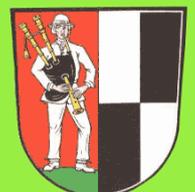
*Selbitz. Die kleine Stadt mit Pfiff.*



*Wohn- und  
Ladeneinheit  
Bahnhofstr. 6  
95152 Selbitz*

*Wohnen im Zentrum*

ZUKUNFTSALLIANZ  
**SSN+**  
SELBITZ • SCHWARZENBACH & MILD • MALLER



## Wohnen im Zentrum

<b>Objekt</b>	<b>Zentralgelegenes Wohnhaus mit Ladeneinheiten</b>
<b>Kleinräumliche Lage</b>	Bahnhofstr. 6 95152 Selbitz  Die Immobilie befindet sich in 1a-Lage und fußläufiger Entfernung zur „Neuen Mitte“, dem Nahversorgungszentrum der Stadt Selbitz (ca. 200m). Im direkten Umfeld befinden sich viele Einrichtungen (Apotheke, Bank, Ärzte, Gastronomie, Schule, Rathaus etc.)
<b>Größe</b>	Ca. 350 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche Ca. 200 m <sup>2</sup> Wohnfläche im 1.OG Ca. 120 m <sup>2</sup> Ladeneinheiten (je 60m <sup>2</sup> ) im EG zzgl. Lagerfläche
<b>Miet-/ Kaufobjekt</b>	Kaufobjekt
<b>Eigentümer</b>	Privat; Stadtumbaumanagement tritt als Kontaktvermittler auf
<b>Verfügbarkeit</b>	Ab sofort
<b>Preis</b>	89.000€ (provisionsfrei)
<b>Ausstattung und Gebäudezustand</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ EG: Ladeneinheiten, Lagerfläche</li><li>✓ 1.OG: Wohneinheit</li><li>✓ Dachgeschoß (ausbaufähig)</li><li>✓ Keller: Gewölbe</li><li>✓ Altbau + Anbau</li><li>✓ Garten-/Grünfläche im rückwärtigen Bereich (nicht gestaltet)</li> <li>✓ Baujahr Altbau unbekannt/ Anbau 1960</li><li>✓ Gaszentralheizung</li><li>✓ Außenfassade und Fenster renoviert (2003)</li><li>✓ Allgemein sanierungs-/renovierungsbedürftig</li><li>✓ Energieausweis (197,2 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr)</li> <li>✓ Ladeneinheiten vermietet (Mieteinnahmen ca. 6.000€ netto/Jahr)</li><li>✓ Parkplatzmöglichkeit im rückwärtigen Bereich</li><li>✓ Zentrale Lage</li><li>✓ Lage im Sanierungsgebiet-&gt; erhöhte steuerliche Abschreibung bei Sanierungen</li></ul>
<b>Kontakt</b>	Stadtumbaumanagement SSN+ <a href="mailto:ssnplus@planwerk.de">ssnplus@planwerk.de</a> 0151/65152965



Alle Informationen und Angaben ohne Gewähr! Für verbindliche Auskünfte wenden Sie sich bitte direkt an den jeweiligen Eigentümer. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernimmt die Stadt Schwarzenbach a.Wald keine Haftung. Die Eigentümer wurden auf die Energieausweispflicht nach §16a ENEV 2014 hingewiesen. Der Energieausweis kann bei Kontaktaufnahme vorgelegt werden.

## **Zum Objekt**

Die Immobilie besteht aus zwei Ladeneinheiten im Erdgeschoss mit Lagerräumen und Sanitärbereich. Diese sind als Computerfachgeschäft und Nagelstudio vermietet. Der Keller ist in drei Gewölbe aufgeteilt. Im rückwärtigen Bereich wurde 1960 ein Anbau errichtet. Diesem schließt sich eine Grünfläche an, die als Garten in einer ruhigen Lage hergerichtet werden kann. Im Obergeschoß befinden sich Wohnräume auf einer Fläche von 200 m<sup>2</sup>. Hier befinden sich mehrere Schlaf- und Wohnräume. Zugang erhält man über eine Treppe im rückwärtigen Hausbereich und den dortigen Hintereingang. Hier ist ebenso das Abstellen eines Pkw möglich. Der Dachboden ist bei Bedarf ausbaufähig. Der Zustand ist allgemein renovierungs- und sanierungsbedürftig. Im Wohnbereich ist die Einrichtung einer Küche und eines Bades notwendig. Die zentrale Lage bietet kurze Distanzen zu sämtlichen Versorgungseinrichtungen von Selbitz: Grund- und Mittelschule, Gastronomie, Einkaufen, Ärzte und Apotheke, Bankfilialen etc.

## **Großräumliche Lage**

Die Stadt Selbitz ist im Landkreis Hof im Nordosten Oberfrankens, nahe dem Städtedreieck Bamberg-Bayreuth-Hof, gelegen. Durch seine Lage unweit der B173, besitzt es eine hervorragende Verkehrsanbindung an die Autobahnen A9 (Berlin-München), A72 (Hof-Leipzig) und A93 (Hof-Regensburg). Der Flughafen Hof-Plauen ist in 15 Minuten erreichbar. Die Bahn hält stündlich in Selbitz in beide Richtungen Hof und Bad Steben.

## **Die Region Selbitz-Döbraberg**

Die Region Selbitz liegt im westlichen Landkreis des Oberzentrums Hof. Durch seine verkehrsgünstige Lage an der B173 und der A9 ist das Selbitz optimal angebunden.

Darüber sind zahlreiche landschaftliche und kulturelle Highlights geboten. Mit dem höchsten Berg des Frankenwaldes, dem Döbraberg, und einer großen Auswahl an Aktivsportangeboten, gilt das Selbitz als heimliche Perle des Frankenwaldes. Auch das gastronomische Angebot in der Region lässt viele Herzen höher schlagen. Mehr Information zur Region finden Sie unter [www.selbitz.de](http://www.selbitz.de).



Bei Interesse und Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:

## Stadt Selbitz

Stefan Busch - Erster Bürgermeister

Bahnhofstr. 2 □ 95152 Selbitz

Tel.: (0 92 80) 600 □ [post@selbitz.de](mailto:post@selbitz.de)

[www.selbitz.de](http://www.selbitz.de)

Stand Oktober 2019

### Stadt Selbitz

Mitglied der Zukunftsallianz SSN+

*Selbitz- Schwarzenbach a. Wald- Naila*

[www.ssn-plus.de](http://www.ssn-plus.de)

ZUKUNFTSALLIANZ  
**SSN+**  
SELBITZ + SCHWARZENBACH A. WALD + NAILA

