

# Exposé

## Einfamilienhaus in Konradsreuth

**Kfz Werkstatt mit EFH - Wohnhaus | Altbau | Halle |  
Gewerbe | Einfamilienhaus | Start-Up**



Objekt-Nr. OM-323539

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **249.000 €**

95176 Konradsreuth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1937	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	809,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	126,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Nutzfläche	303,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Leben & Arbeiten an einem Ort!

Werkhalle Einfamilienhaus Auto Oldtimer Handwerk Schlosserei Hof

-----

Zum Verkauf steht hier ein 809m<sup>2</sup> großes Grundstück, welches auf zwei Flurnummern aufgeteilt ist.

Wohnhaus

-----

Auf der ersten Flur steht ein Einfamilienhaus aus 1937 in bewohnbarem, jedoch renovierungsbedürftigem Zustand mit angrenzender Ausstellungshalle (ca. 90m<sup>2</sup>, ehem. Schuhgeschäft, danach Autohaus), in welcher sechs Autos ebenerdig, beheizt und frostfrei Unterschlupf finden. Das Wohnhaus besticht durch seinen nahezu vollständig original-erhaltenen Altbau-Charakter, die alten Kassettenüren mit Oberlicht, Dielenboden, Zementfliesen, der geschreinerten Holzterrasse und der wohligen Wärme der Holzöfen auf beiden Etagen. Historisches Baumaterial zur stilgerechten Renovierung ist vorhanden und kann mit erworben werden.

Vor dem Wohnhaus gibt es drei Kfz-Stellplätze auf dem eigenen Grund und im Innenhof Platz für bis zu sechs Fahrzeuge. Bei akkuratem Schlichten finden in den Werkhallen insgesamt sieben Autos Platz.

Werkstatt

-----

Auf der zweiten Flur steht eine in den Jahren 1963-1974 errichtete und stückweise erweiterte Kfz-Werkstatt. Mit einer Fläche von 303m<sup>2</sup> ist diese in insgesamt drei Einzelhallen, einem Büro, einem Lager- / Annahmehaus inklusive diversen Kellerräumen (ca. 150m<sup>2</sup>, Heizraum, Tanklager, Pausen- / Sozialraum, Lager 1, Lager 2) unterteilt. Beheizt mit einer Niedertemperatur-Ölzentralheizung nach aktuellem Emissionsstandard und letztmalig 2014 umfangreicher saniert (teilw. Fenster, Elektrik, Heizung, Fliesen, Decken, Farbe, Ölabscheider uvm.). Im hinteren Bereich wurde mit einem ca. 35m<sup>2</sup> großen Anbau in Massivbauweise zur sachgerechten Lagerung von Schrott, Altöl und Altreifen und einer Laderampe, zum ebenerdigen Entladen von Anhängern in die Werkstatt, begonnen.

Die Immobilien werden nach Absprache frei und leer / besenrein übergeben. Maschinenbestand und Einrichtungsgegenstände, welche auf den Bildern zu sehen sind, werden nicht veräußert. Gewerbebetrieb ist zum Erhalt der Betriebsstättengenehmigung weiterhin angemeldet. Energieausweis ist beantragt und liegt bei Verkauf vor.

Vollständige Anfragen MIT vollem Namen und Telefonnummer werden zurückgerufen!! Kreditfähigkeit ist vor Besichtigung nachzuweisen!! Makler unerwünscht!!

## Ausstattung

Werkstattausstattung:

- drei Unterflur-Hebebühnen
- Untersuchungsgrube
- Druckluftanlage
- Bremsenprüfstand
- Absauganlage
- Pausenraum

- großer Keller
- Lagerregale (Übernahme nach Absprache)
- Altöltank (Übernahme nach Absprache)
- Deckenkran

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Warum verkaufen wir?

Als ich das Objekt übernahm war es für mich perfekt. Die Lage ist super. Die Werkstatt ist zum einen groß genug und ist ausgestattet mit allem, was wichtig ist. Auch gibt es sehr viel Lagerfläche sowie große Kellerräume. Ich konnte hier gleichermaßen arbeiten und leben, auch wenn ich mich erst spät dazu entschloss, hier auch zu wohnen.

Auch das Wohnhaus ist ideal - es hat genau die richtige Größe und der Baustil der 30er Jahre ist sowohl simpel als auch zeitlos schön. Wenngleich die Dämmwerte nicht den aktuellen Möglichkeiten entsprechen, war für mich klar, das lässt sich mit Deckendämmung und Wandinnendämmung leicht herstellen. Sogar mit günstigen und alternativen, ökologisch-sinnvollen Materialien, sodass das Haus atmen kann. Die Wärme, die das Haus durch die Öfen im Bestand bekommt, ist mit Nichts zu vergleichen. Am liebsten würde ich das Haus einfach auf ein anderes Grundstück setzen, aber da das nicht geht verkaufe ich nun - mit einem lachenden und weinenden Auge - weil ich einfach noch mehr Platz benötige.

Diese Werkstatt mit angebundenem Wohnhaus ist ideal für Pragmatiker, all jene die alles gerne an einem Ort haben.

Da wir privat verkaufen, fällt keine Maklerprovision an! Auch ist der Preis Verhandlungssache, aber verramscht wird es nicht. Daher bitte nur realistische Angebote abgeben. Eine Besichtigung erfolgt nach Vereinbarung, planen Sie dafür min. 2 Stunden ein. Keine Sammeltermine!

## Lage

Das Objekt befindet sich in einem Wohngebiet am Ortsrand mit sehr guter Anbindung.

Fußläufig entfernt:

- Bürgerpark mit Kinderspielplatz
- Rathaus, Kirche
- Einkaufsmöglichkeiten (Bäcker, Metzger, Post)
- KiTa, Zahnarzt, allg. Arzt, Praxis für Physiotherapie, Tierarzt
- Autowaschplatz (befindet sich in der selben Straße)

Mit dem Auto ist man in 10-15 Minuten in Hof, Münchberg, Schwarzenbach/Saale sowie auf der Autobahn A9 oder A93

**Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Ansicht Ausstellungshalle



Ansicht Werkstattgebäude

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Innenansicht Tür



Innenansicht Treppenhaus EG

# Exposé - Galerie



Innenansicht Treppenhaus OG



Innenansicht Küche

# Exposé - Galerie



Außenansicht Werkstattthof



Service- & Haupthalle Außen

# Exposé - Galerie



Werkstatt Servicehalle 1



Werkstatt Servicehalle 2

# Exposé - Galerie



Werkstatt Haupthalle



Büro & Karosseriebau Außen

# Exposé - Galerie



Innenansicht Showroom 1



Innenansicht Showroom 2

# Exposé - Galerie



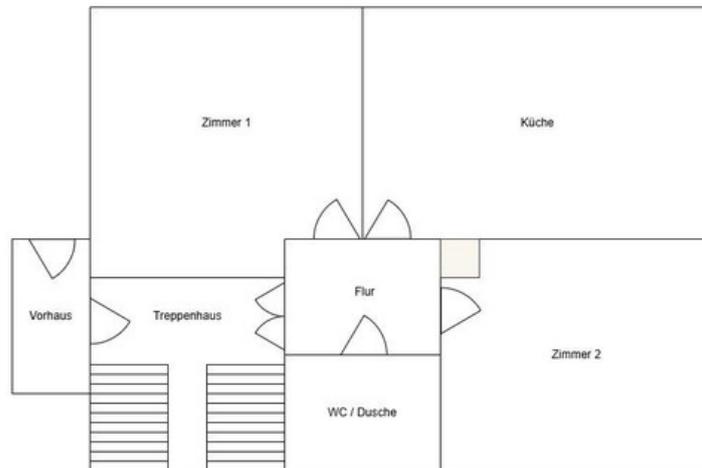
Innansicht Karosseriebau



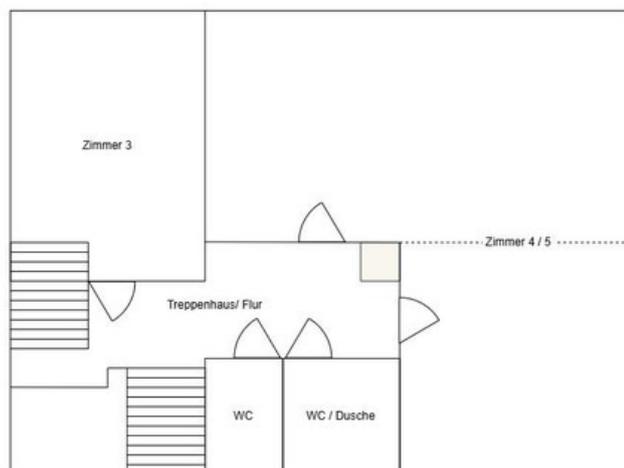
Ölheizung im Keller

# Exposé - Grundrisse

**Grundriss Skizze - Wohnhaus Erdgeschoss**



**Grundriss Skizze - Wohnhaus Obergeschoss**



**Grundriss Skizze Wohnhaus**