



# Renditeobjekt

Wohn- und Bürohaus

Goethestr. 8, 95145 Oberkotzau

**ADRESSE**

Chrieschwitzer Straße 47  
08525 Plauen

**TELEFON**

+49(0)3741 5956 79  
+49 151 15828 617

**E-MAIL**

info@gm-plauen.de  
jennysommer22@web.de



# Inhalt

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Objektdetails              | 3  |
| Außenbereich               | 4  |
| Standortvorteile           | 5  |
| Gewerberäume               | 6  |
| Eingangsbereich            | 7  |
| Büros                      | 9  |
| Konferenz- und Tagungsraum | 14 |
| Mietwohnungen              | 15 |
| Hauptkriterien             | 16 |
| Grundrisse                 | 17 |



# Objekt-Details

Dieses vielseitige Wohn- und Bürohaus vereint auf harmonische Weise Wohnen, Arbeiten und Repräsentieren.

Es umfasst vier Wohneinheiten, sieben flexibel nutzbare Büroräume sowie ein hochwertig ausgestattetes Konferenz- und Tagungcenter.

Die gepflegte Außenanlage mit großzügiger Terrasse, Gartenhaus und 12 Garagen unterstreicht den hochwertigen Charakter des Anwesens.

**Objektart**  
4-Familien-Wohnhaus  
mit Büroetagen

**Gesamt-Fläche**  
1324 m<sup>2</sup>

**Freifläche**  
12 Stellplätze, 7 Garagen

**Energieausweis**  
vorhanden

**Baujahr**  
2000

**Wohnfläche**  
497 m<sup>2</sup>

**Zustand**  
sehr gut

**Kaufpreis**  
850.000 EUR



# AUßENBEREICH

Der weitläufige Außenbereich ist nicht nur funktional, sondern auch gestalterisch ein echtes Highlight. Insgesamt stehen 12 Stellplätze und 7 Garagen zur Verfügung – ideal für Mitarbeiter, Kunden oder Mieter.

Der angrenzende Garten wurde nach Feng-Shui-Prinzipien liebevoll angelegt und bietet mit seinen vielfältigen Stauden, Grünpflanzen und geschwungenen Wegen eine besondere Atmosphäre der Ruhe und Ausgewogenheit.

Eine große Steinterrasse sowie ein gemauertes Gartenhaus laden zum Verweilen, Entspannen oder zu Events im Freien ein.







# STANDORTVORTEILE

Das Wohn- und Bürohaus befindet sich in ruhiger, sonniger Wohnlage von Oberkotzau, nahe Hof/Saale im Landkreis Hof (Oberfranken). Der Ort bietet rund 5.500 Einwohnern eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Ärzten und Kindergärten. Eine Bushaltestelle ist nur 200 m entfernt, der Bahnhof Oberkotzau ist gut ans Bahnnetz angebunden.

Die Autobahnen A9, A93 und A72 sowie der Flughafen Hof sind schnell erreichbar. Freizeitangebote wie Freibad, Sportstätten, Rad- und Wanderwege bis hin zum Naherholungsgebiet Untreusesorge sorgen für hohe Lebensqualität. Ein Highlight ist der überregionale Perlenradweg sowie der bekannte Fernweh-Park "Signs of Fame".

## Einkaufen

—

Marktplatz

Im Ortskern finden sich Supermarkt, Bäckerei, Bank und Post

300 m entfernt

## Tanken

—

K u. W Tankstelle

Schwarzenbacher Straße 27

1 km vom Zentrum entfernt

## Essen & Trinken

—

Marktplatz

zahlreiche Gaststätten, Cafés und eine Eisdiele, direkt im Ortskern

300 m entfernt



# Gewerberäume

Insgesamt 7 Büros verteilen sich über das Erd- und Untergeschoss und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Praxis, Kanzlei, Agentur oder Verwaltung. Die Räume sind hell, ruhig, funktional geschnitten und verfügen über eine schalldichte Ausführung, die konzentriertes Arbeiten auch bei parallel laufenden Besprechungen ermöglicht.

Die komplette Büroetage ist mit einer angenehmen Fußbodenheizung ausgestattet und verfügt in allen Räumen über automatisierte Außenjalousien, die für optimalen Sonnenschutz und ein angenehmes Raumklima sorgen.

Besonders hervorzuheben ist der repräsentative Konferenzraum mit direktem Zugang zur Terrasse und Gartenanlage. Auch dieser ist klimatisiert, mit automatischer Verschattung ausgestattet und lässt sich bei Bedarf durch eine massive Trennwand in zwei Einheiten unterteilen. Hier lassen sich Meetings, Schulungen oder Präsentationen auf hohem Niveau durchführen – mit Komfort und technischer Ausstattung auf aktuellem Standard.

# Eingangsbereich

Der einladende Eingangsbereich vermittelt bereits beim Betreten einen professionellen Eindruck.

Von hier aus sind sämtliche Büroräume sowie der Konferenz- und Tagungsbereich zentral erschlossen.

Die Teeküche und die sanitären Anlagen befinden sich auf derselben Etage und sind für alle Räume bequem erreichbar.

Die klare, funktionale Aufteilung schafft Orientierung und verbindet alle gewerblichen Einheiten auf kurzem Weg – optimal für Mitarbeiter, Kunden und Besucher.









# Büro 1

Büro 1 befindet sich unmittelbar neben dem Haupteingang und ist somit besonders leicht zugänglich – ideal für Empfang, Assistenz oder Verwaltung. Die Nähe zum zentralen Besprechungsraum ermöglicht kurze Wege für interne Abstimmungen. Der Raum ist hell, ruhig und funktional geschnitten – perfekt für den täglichen Bürobetrieb.



Nichtmaßstabsgerecht und ohne Gewähr.



# Büro 3

3

Dieses Büro liegt in unmittelbarer Nähe zum Konferenz- und Tagungsbereich und ist dadurch besonders geeignet für Tätigkeiten mit engem Bezug zu Meetings oder Veranstaltungen.  
Ob als Büro für Organisation, Projektleitung oder Geschäftsführung.



Nichtmaßstabsgerecht und ohne Gewähr.







# BESPRECHUNGSRAUM

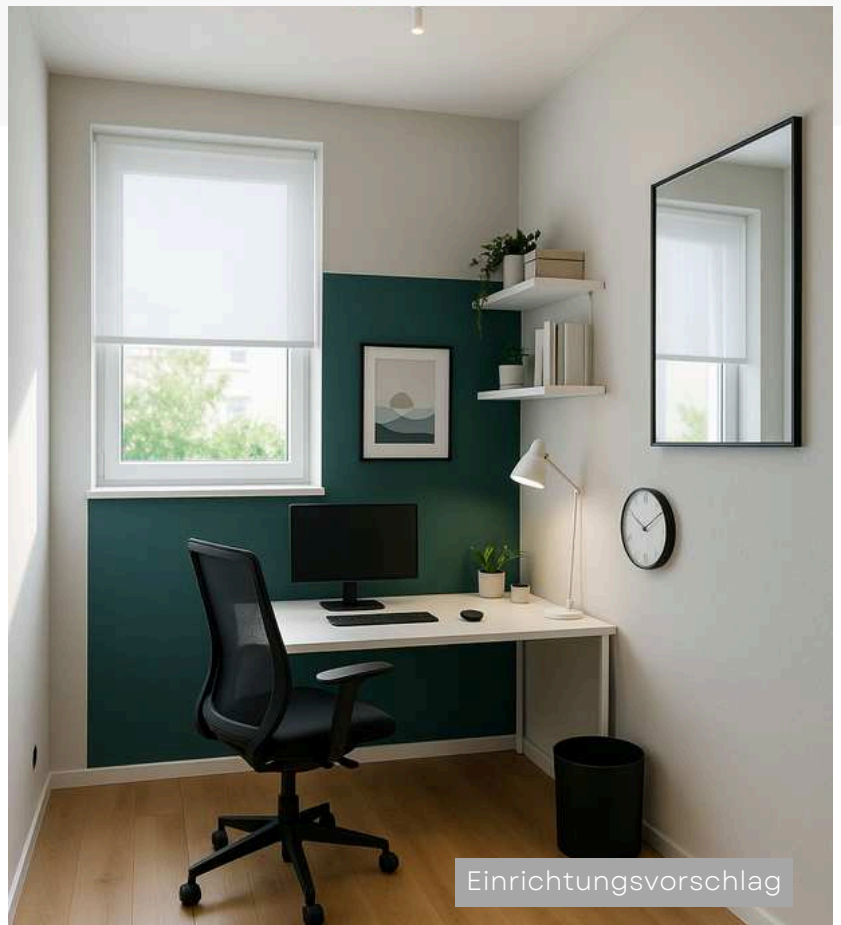
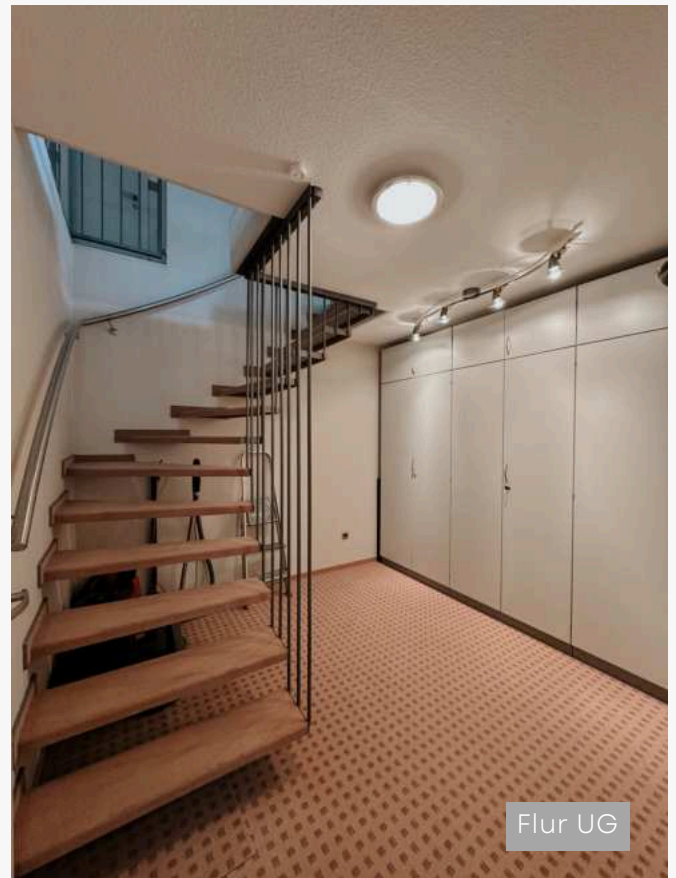
Der zentral gelegene Besprechungsraum verbindet die Büros auf praktische Weise und bietet einen diskreten Rückzugsort für Kundengespräche oder Teammeetings. Dank der Lage zwischen den Büroräumen sind kurze Wege und eine effiziente Kommunikation im Arbeitsalltag garantiert.

# Büroräume UG

Im Untergeschoss stehen drei helle, ruhige Büroräume zur Verfügung – ideal für konzentriertes Arbeiten.

Jeder Raum verfügt über Tageslicht, Teppichboden und eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Perfekt für Einzelbüros oder kleine Teams.

Im Flur befindet sich ein großer Einbauschränk.







# KONFERENZ- UND TAGUNGSRaum

Der großzügige Konferenzraum überzeugt durch seine helle, freundliche Atmosphäre und große Fensterflächen mit viel Tageslicht.

Ein direkter Zugang zum Außenbereich sorgt für eine angenehme Verbindung zwischen drinnen und draußen – ideal für kreative Meetings, Workshops oder Präsentationen.





# Mietwohnungen

Im Objekt befinden sich insgesamt vier eigenständige Mietwohnungen mit separatem Zugang.

Die Einheiten sind derzeit vollständig vermietet und bieten verlässliche Mieteinnahmen – ideal für Kapitalanleger oder zur späteren Eigennutzung.

In der 1. Etage befinden sich eine 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 69 m<sup>2</sup> sowie eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 92 m<sup>2</sup>, beide mit Süd-Balkon und hellen, gut geschnittenen Räumen.

Im Dachgeschoss überzeugt die 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 75 m<sup>2</sup> durch eine großzügige Loggia, die 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 51 m<sup>2</sup> verfügt über seitlich verschiebbare Dachfenster mit Verschattung – ideal für Sonnenlicht und angenehmes Wohnklima.

Beide DG-Wohnungen profitieren von einer massiven Geschossdecke, die für zusätzliche Stabilität und Schallschutz sorgt.





3



Alle Wohnungen sind ausgestattet mit:

- Einbauküche
- Bad mit Wanne und Dusche
- wechselnden Bodenbelägen (Naturstein, Fliesen, Laminat)
- Zugang zum gemeinschaftlich nutzbaren Garten



# Hauptkriterien

**Objektart**

Wohn- und Bürohaus

**Gebäudezustand**

sehr gut

**Fläche**

1324 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche**

1324 m<sup>2</sup>

**Heizung**

zentrale Ölheizung

**Kaufpreis**

850.000 EUR

**aktuelle Mieteinnahmen**

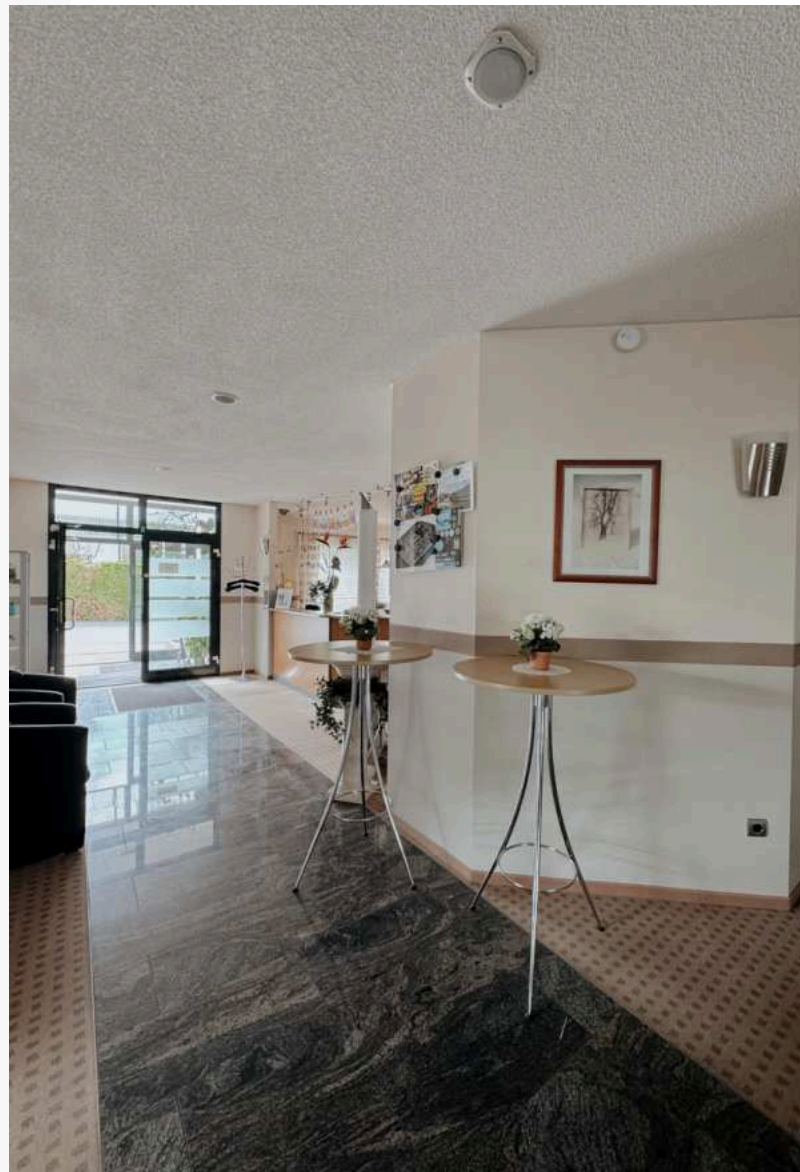
Kaltmiete: 23.760 € / JJ.

**Verfügbar ab**

nach Absprache

**Energieausweis**

vorhanden



Eine Wohnung ist mehr als  
nur ein Ort – es ist ein  
Zuhause!

Diese Immobilie bietet nicht nur Fläche, sondern  
Perspektive – für Unternehmen, die wachsen möchten, für  
Ideen, die Raum brauchen, und für Menschen, die mit  
ihrer Arbeit etwas bewegen.

Kontaktieren Sie uns gern bei Fragen oder für eine  
persönliche Besichtigung.

*Jenny Sommer*

in Zusammenarbeit mit Gebrüder Müller.



## KONTAKT INFORMATIONEN

### ADRESSE

Chrieschwitzer Straße 47  
08525 Plauen

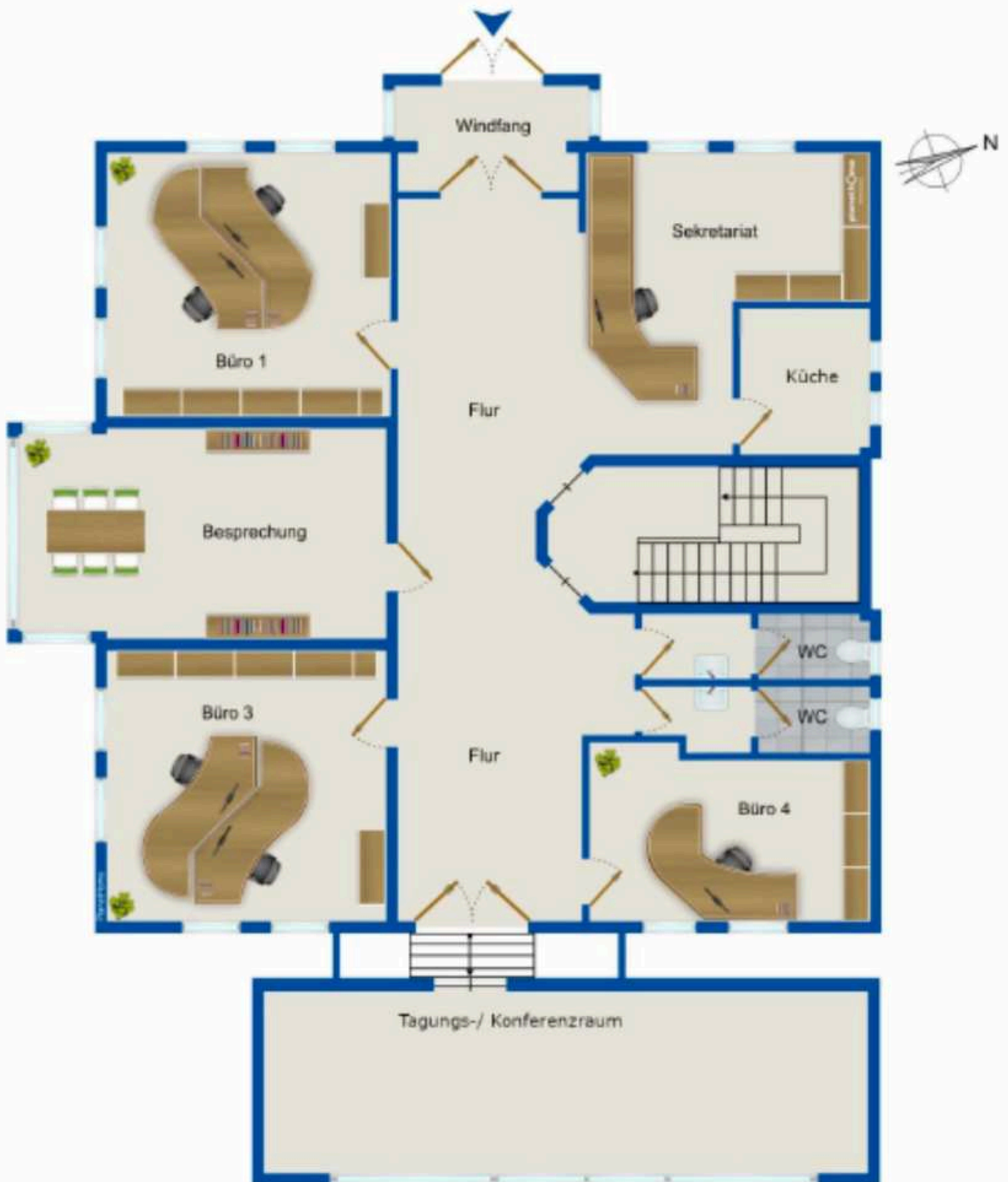
### TELEFON

+49(0)3741 5956 79  
+49 151 15828 617

### E-MAIL

info@gm-plauen.de  
jennysommer22@web.de





**Erdgeschoss**

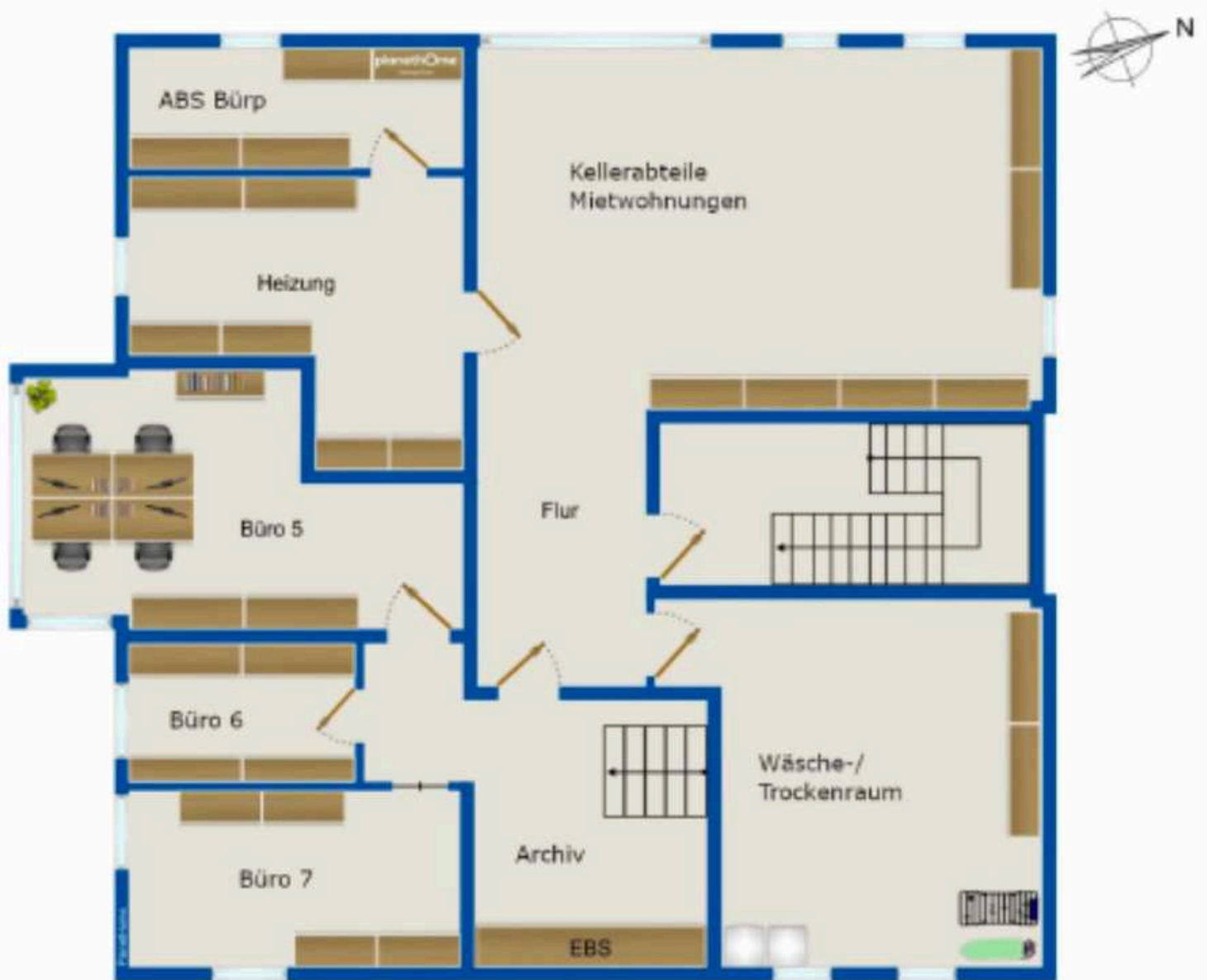
Nichtmaßstabsgerecht und ohne Gewähr.



## Dachgeschoss

Nichtmaßstabsgerecht und ohne Gewähr.

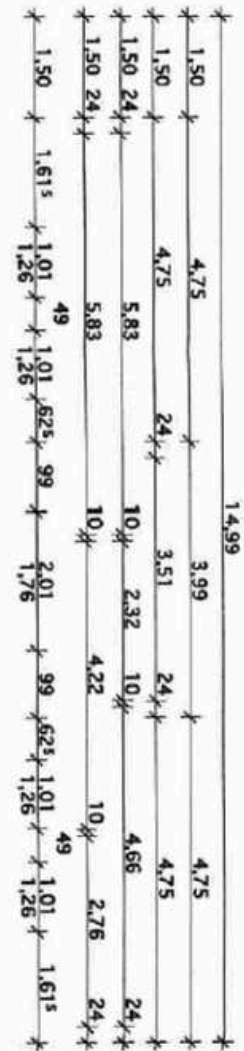
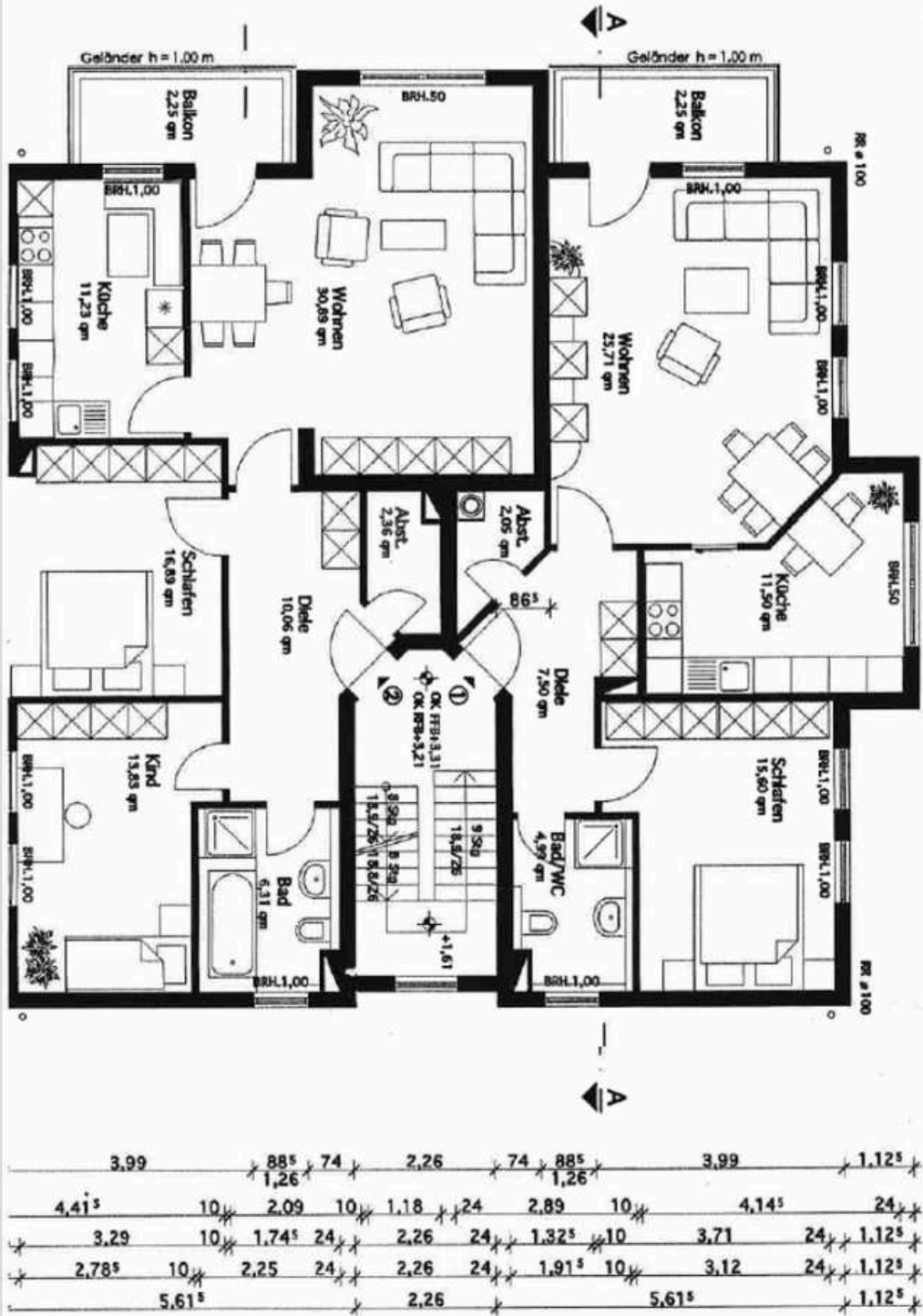




## Kellergeschoss

Nichtmaßstabsgerecht und ohne Gewähr.

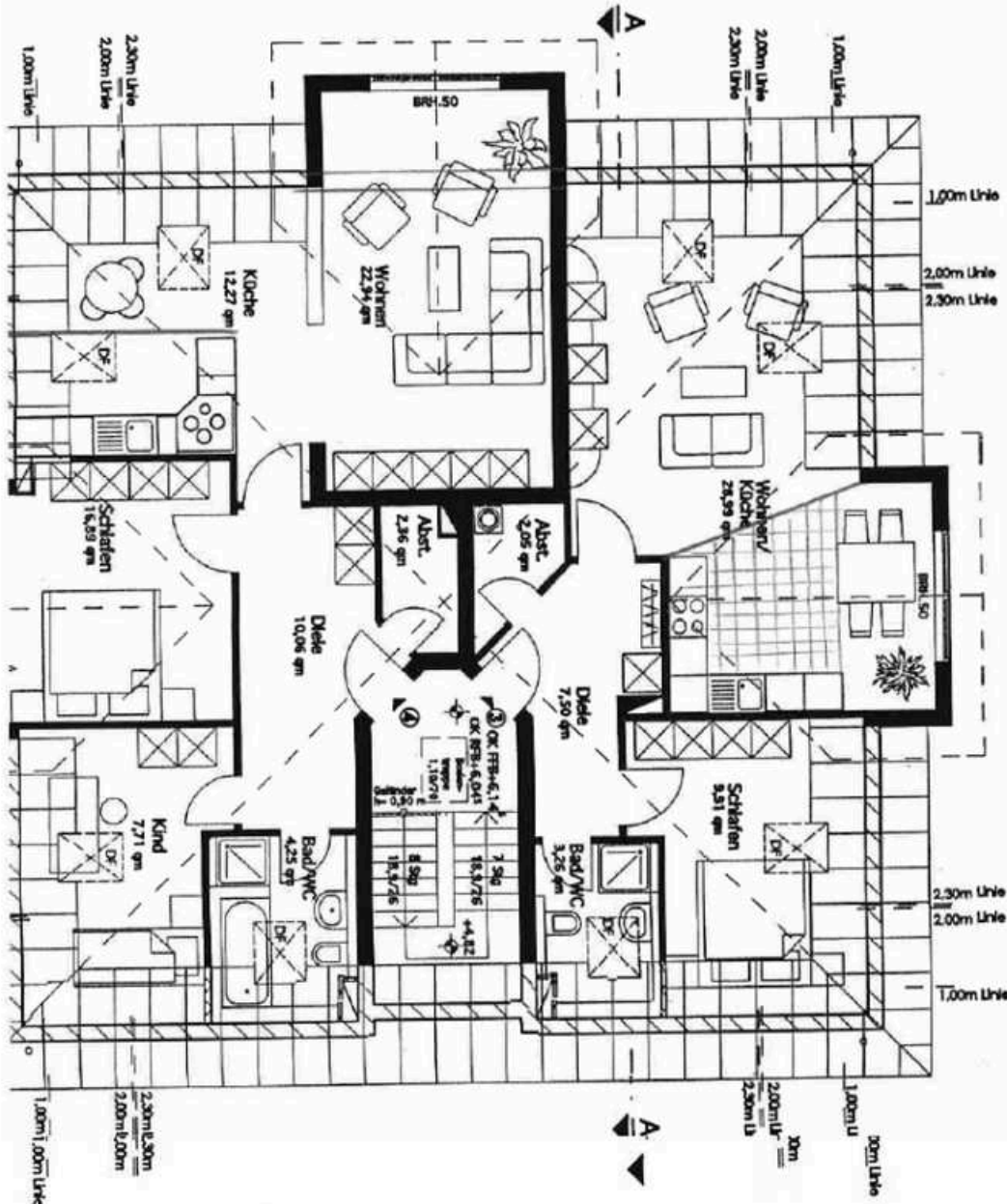
**Obergeschoss**





# Dachgeschoss

|      |      |      |                   |
|------|------|------|-------------------|
| 4,75 | 3,99 | 4,75 | 1,12 <sup>s</sup> |
| 4,75 | 24   | 3,51 | 24                |
| 8,26 | 24   | 4,51 | 24                |
| 4,75 | 99   | 2,01 | 99                |
|      | 1,76 |      |                   |



|       |      |      |      |
|-------|------|------|------|
| 14,99 | 3,99 | 4,75 | 4,75 |
| 1,50  | 4,75 | 24   | 24   |
| 1,50  | 24   | 3,51 | 24   |
| 1,50  | 24   | 8,25 | 10   |
| 1,50  | 24   | 5,83 | 10   |
| 1,50  | 24   | 10   | 4,66 |
| 1,50  | 24   | 4,22 | 2,76 |
| 1,50  | 24   | 10   | 24   |
| 1,50  | 24   | 4,75 |      |

|                   |    |                   |    |       |      |                   |    |                   |                   |
|-------------------|----|-------------------|----|-------|------|-------------------|----|-------------------|-------------------|
| 4,41              | 10 | 2,09              | 10 | 1,18  | 1,41 | 1,38              | 10 | 4,14 <sup>s</sup> | 24                |
| 3,29              | 10 | 1,74 <sup>s</sup> | 24 | 2,26  | 24   | 1,32 <sup>s</sup> | 10 | 3,71              | 24                |
| 2,78 <sup>s</sup> | 10 | 2,25              | 24 | 2,26  | 24   | 1,91 <sup>s</sup> | 10 | 3,12              | 24                |
| 5,61 <sup>s</sup> |    |                   |    | 2,26  |      |                   |    | 5,61              | 1,12 <sup>s</sup> |
|                   |    |                   |    | 15,74 |      |                   |    |                   |                   |

