



IMMOBILIEN-EXPOSÉ

Solides Einfamilienhaus mit drei Wohnebenen – viel Platz & Gestaltungsfreiheit

95111 Rehau · Oberfranken (Landkreis Hof)



Objektart	Einfamilienhaus, drei Wohnebenen	Baujahr	1910 (Mod. 1970 & 2017)
Wohnfläche	ca. 154 m²	Nutzfläche	ca. 193 m²
Zimmer	8 3 Bäder	Garten	ca. 150 m²
Energie	Klasse H · Gasheizung	Außenbereich	2 Garagen · Vorhof · Schuppen
Kaufpreis	145.000 €	Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Verfügbar ab	ab sofort	Lage	95111 Rehau, Oberfranken



Ralf Scherer Immobilien & Entwicklung

IHR MAKLER VOM BAU

01 Die Lage

Das Haus liegt in **Rehau**, einer lebendigen Kleinstadt im Landkreis Hof im Nordosten Oberfrankens. Alles für den täglichen Bedarf ist in unmittelbarer Nähe: Ein **Verbrauchermarkt liegt direkt hinter dem Haus**, weitere Supermärkte, Discounter, Bäcker, Ärzte und Apotheken erreichen Sie bequem zu Fuß oder mit dem Rad. Rehau verbindet ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen – ideal für Familien ebenso wie für alle, die Alltag und Nahversorgung ohne Auto schaffen möchten.

- ✓ **Einkaufen:** Verbrauchermarkt direkt hinter dem Haus · weitere Märkte, Bäcker & Ärzte fußläufig
- ✓ **Anbindung:** gute Straßenverbindung nach Hof und ins Umland
- ✓ **Umfeld:** gewachsene Wohnlage in 95111 Rehau, Oberfranken

02 Das Objekt

Dieses solide **Einfamilienhaus (Baujahr 1910)** bietet auf **drei vollwertigen Wohnebenen außergewöhnlich viel Platz** – Raum für eine große Familie, für Homeoffice, Hobby und Gäste. Auf insgesamt ca. 154 m² Wohnfläche (ca. 193 m² Nutzfläche) verteilen sich **8 Zimmer und 3 Bäder**. Das Beste daran: Das Haus lässt sich schon **mit wenigen Maßnahmen zeitnah beziehen**. Wer möchte, kann also erst einziehen und in Ruhe alles Weitere planen.

Zugleich steckt in dem Objekt ein **großes Gestaltungspotenzial**. Es bietet die Möglichkeit für eine grundlegende Sanierung – energetisch ebenso wie im Grundriss: ein **offenes Wohnkonzept**, **neue Bäder**, **Photovoltaik und Solar**, das Anlegen einer **kleinen, geschützten Außenterrasse** sowie eine **Neugestaltung des Gartens unter Erhalt seines alten Charmes**. Besonders reizvoll sind die **wunderschönen alten Holztüren** und weitere bauliche Besonderheiten, die sich bei einem Umbau geschickt betonen und herausarbeiten lassen. Zum Objekt gehören außerdem **zwei Garagen**, ein **Vorhof mit Sitzplatz** und ein **Schuppen**.

Ihr Vorsprung: Als Ihr BAUmakler habe ich den Zustand des Hauses aufgenommen und die sinnvollen Sanierungsschritte samt Kosten bereits zusammengestellt. Eine **Sanierungs- und Wertsteigerungsübersicht** sowie eine **Finanzierungsübersicht** (Beispielrechnung zur Vorlage bei Ihrer Bank) liegen vor und können auf Wunsch übergeben werden.





Ralf Scherer Immobilien & Entwicklung

IHR MAKLER VOM BAU

03 Impressionen

AUSSEN & GARTEN



Hausansicht



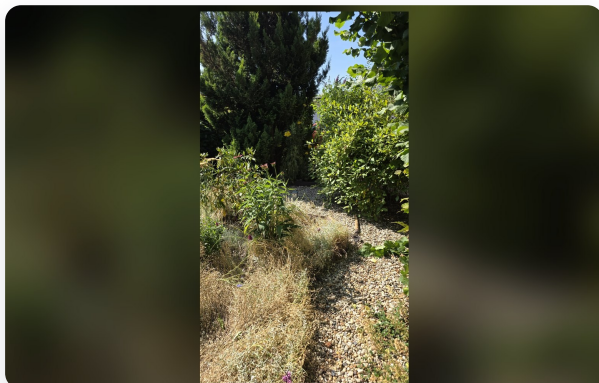
Straßenansicht



Hauseingang mit Blumenschmuck



Seiteneingang



Garten



Garten mit altem Baumbestand



Ralf Scherer Immobilien & Entwicklung

IHR MAKLER VOM BAU

— ERDGESCHOSS —



Hauseingang



Diele mit Treppe



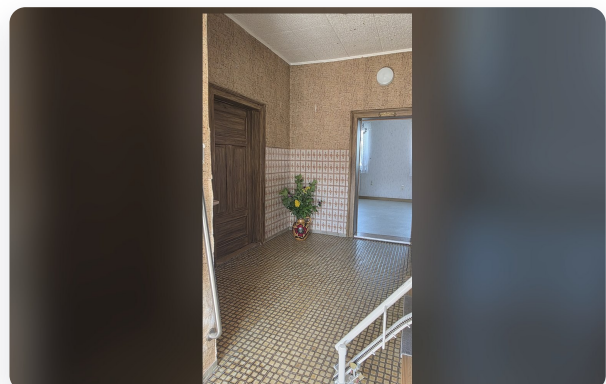
Blick in den Flur



Zimmer mit Fenstern



Badezimmer



Weiteres Zimmer



Ralf Scherer Immobilien & Entwicklung

IHR MAKLER VOM BAU

— OBER- & DACHGESCHOSS —



Treppe ins Obergeschoss



Esszimmer



Wohn- & Esszimmer



Badezimmer



Küche im Dachgeschoss



Schlafzimmer unterm Dach





04 Ausstattung & Besonderheiten

Bauweise & Charakter

- ✓ **Massives Einfamilienhaus** aus dem Jahr 1910 mit drei vollwertigen Wohnebenen (Erd-, Ober- und Dachgeschoss).
- ✓ **Wunderschöne alte Holztüren** und originale Sprossenfenster als charaktervolle bauliche Besonderheiten.
- ✓ **Handgefertigtes Willkommensschild** und liebevolle Details, die den Charme des Hauses ausmachen.
- ✓ Zwischenzeitliche **Modernisierungen 1970 und 2017**.

Raumangebot

- ✓ **8 Zimmer und 3 Bäder** auf ca. 154 m² Wohnfläche (ca. 193 m² Nutzfläche).
- ✓ Großzügige Zimmer auf allen drei Ebenen – viel Raum für Familie, Gäste und Homeoffice.
- ✓ Küche im Dachgeschoss, mehrere Wohn- und Esszimmer, separate Bäder je Ebene.

Energie & Technik

- ✓ **Gasheizung** als vorhandener Wärmeerzeuger.
- ✓ Energieeffizienzklasse **H** laut Bedarfsausweis – mit erheblichem Verbesserungspotenzial durch energetische Sanierung.

Außenanlagen

- ✓ **Zwei Garagen** sowie ein **Vorhof mit Sitzplatz**.
- ✓ Ca. **150 m² Garten** mit altem Baumbestand – ideal für eine Neugestaltung unter Erhalt des Charmes.
- ✓ Zusätzlicher **Schuppen** für Geräte und Stauraum.

Potenzial (unverbindliche Ideen Ihres BAUmaklers)

- ✓ Grundriss zu einem **offenen Wohnkonzept** (Wohn-Ess-Küche) öffnen.
- ✓ **Neue Bäder**, energetische Sanierung der Gebäudehülle, **Photovoltaik & Solar**.
- ✓ Anlage einer **kleinen, geschützten Außenterrasse** und Neugestaltung des Gartens.



05 Energieausweis

Pflichtangaben gemäß § 87 GEG (Angaben in der Immobilienanzeige):

- ✓ **Art des Energieausweises:** Bedarfsausweis (Energiebedarfsausweis)
- ✓ **Endenergiebedarf:** 291,5 kWh/(m²·a)
- ✓ **Wesentlicher Energieträger (Heizung):** Erdgas (Gasheizung)
- ✓ **Baujahr lt. Objektangabe:** 1910 (Modernisierungen 1970 & 2017)
- ✓ **Energieeffizienzklasse:** H

Energieeffizienzklasse (Bedarfsausweis) · Baujahr 1910



Aktueller Zustand: 291,5 kWh/(m²·a)

Auszug aus dem Energiebedarfsausweis · aktueller Zustand: Effizienzklasse H

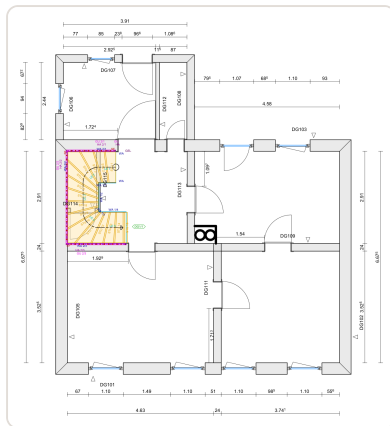


Ralf Scherer Immobilien & Entwicklung

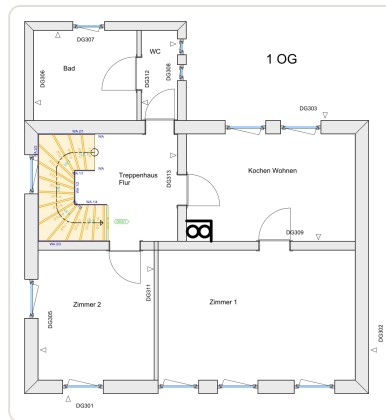
IHR MAKLER VOM BAU

06 Grundrisse

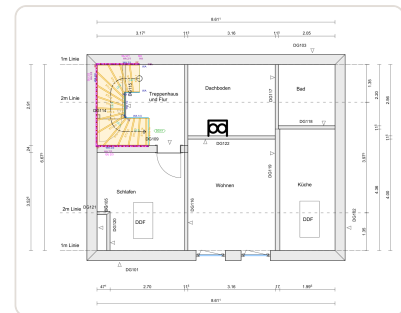
Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss (alle Maße ca.).



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss

07 Ihr Ansprechpartner



Ralf Scherer – Ihr BAUmakler

Immobilienmakler mit echtem Bausachverstand · Verkauf, Kauf und Beratung

Tel. 09278-7757707 · Mobil 0170 - 3102656 · 0151 - 70528104 · WhatsApp durchgehend
mein-baumakler@t-online.de · www.mein-baumakler.de · telefonisch täglich 7:30–19:00 Uhr

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr; sie stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar. Die genannten Umbau- und Sanierungsideen sind unverbindliche Visualisierungen bzw. Einschätzungen und nicht Bestandteil des aktuellen Energieausweises. Maßgeblich sind die Angaben im notariellen Kaufvertrag. Zwischenverkauf vorbehalten. Stand: 2026.



Ralf Scherer Immobilien & Entwicklung
Ralf Scherer · Bürgermeister-Högl-Straße 2 · 95478 Kemnath

Tel. 09278-7757707 · Mobil 0170 - 3102656 · 0151 - 70528104
mein-baumakler@t-online.de · www.mein-baumakler.de