

Zedtwitz – Feilitzsch

# Reihenmittelhaus in großzügiger Wohnanlage zu verkaufen!

Objektnummer: 24468010



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 225.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5**

Objektnummer: 24468010 - 95183 Zedtwitz – Feilitzsch

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24468010 - 95183 Zedtwitz – Feilitzsch

## Auf einen Blick

Objektnummer	24468010
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1997

Kaufpreis	225.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24468010 - 95183 Zedtwitz – Feilitzsch

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergie- verbrauch	71.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.04.2024	Energie- Effizienzklasse	B
Befuerung	Öl		

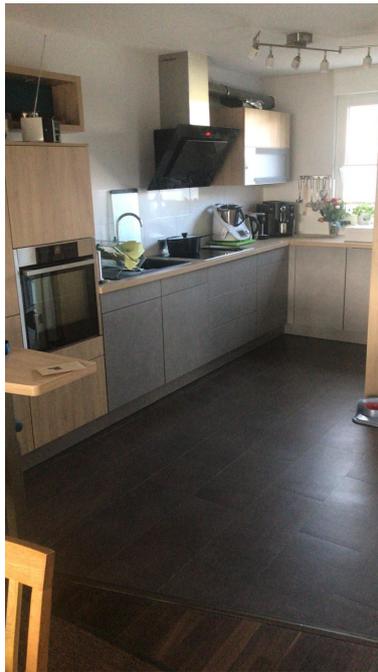
Objektnummer: 24468010 - 95183 Zedtwitz – Feilitzsch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24468010 - 95183 Zedtwitz – Feilitzsch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24468010 - 95183 Zedtwitz – Feilitzsch

## Die Immobilie



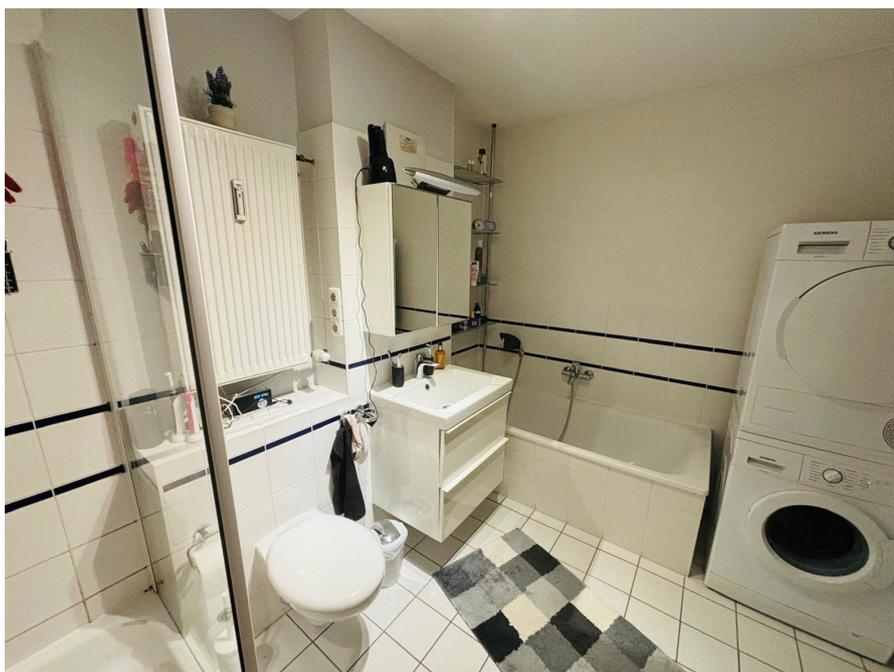
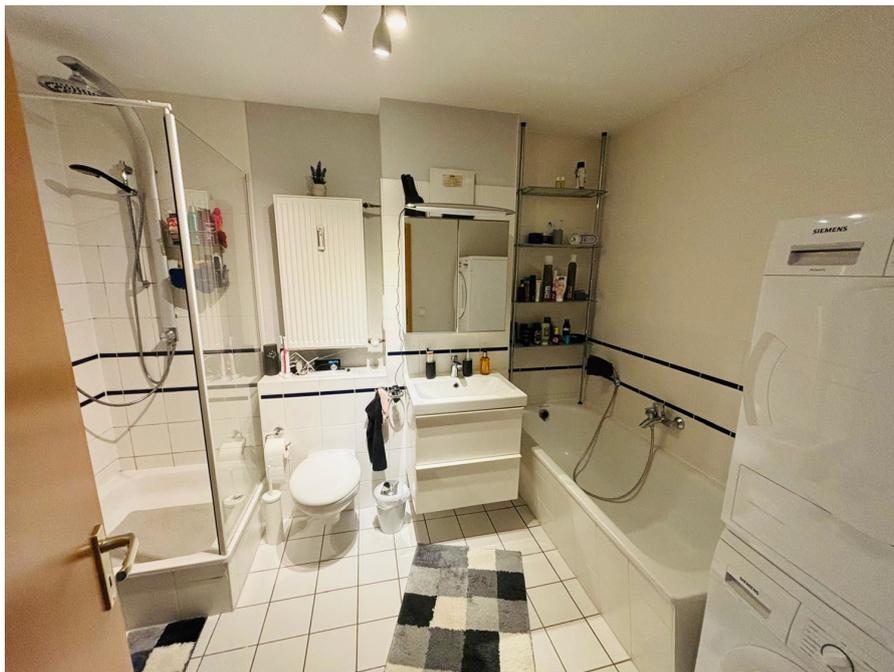
Objektnummer: 24468010 - 95183 Zedtwitz – Feilitzsch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24468010 - 95183 Zedtwitz – Feilitzsch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24468010 - 95183 Zedtwitz – Feilitzsch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24468010 - 95183 Zedtwitz – Feilitzsch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24468010 - 95183 Zedtwitz – Feilitzsch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24468010 - 95183 Zedtwitz – Feilitzsch

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Immobilienbewertung –  
*exklusiv* und  
professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24468010 - 95183 Zedtwitz – Feilitzsch

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

### Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine  
**kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung**  
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und  
individuell zu beraten.

**T.: 0151 / 68 47 09 01**

*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)*

Objektnummer: 24468010 - 95183 Zedtwitz – Feilitzsch

## Ein erster Eindruck

In einer großzügigen Wohnanlage mit einer Grundstücksfläche von 7.223 m<sup>2</sup> und 18 Einheiten, befindet sich dieses Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1997 und einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, die genügend Platz für die ganze Familie bieten. Die offene Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Essen ein. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Zur weiteren Ausstattung gehören eine Gästetoilette, ein Abstellraum, sowie ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Im Flur befinden sich praktische Einbauschränke und der Spitzboden bietet zusätzlichen Stauraum. Der Gartenanteil punktet mit einer Sonnenterrasse und einer Markise, ideal für gemütliche Stunden im Freien. Für Ihren PKW stehen eine Garage sowie ein KFZ-Stellplatz zur Verfügung. Die Wohnanlage wird über eine zentrale Ölheizung versorgt, die von der Hausverwaltung betreut wird. Zur gemeinschaftlichen Nutzung gibt es eine große Außenfläche mit Fußballplatz und Spielplatz, ideal für Familien mit Kindern. Insgesamt bietet dieses Reihenmittelhaus alle Annehmlichkeiten für ein komfortables Wohnen in einer familienfreundlichen Umgebung. Die zentrale Lage ermöglicht eine gute Anbindung an die Stadt Hof und die Autobahn A 72, A 9 und A93. Ein Laden des täglichen Bedarfs ist fußläufig zu erreichen. Das derzeitige Hausgeld, inklusive Einzahlung in die Instandhaltungsrücklage, beträgt 395,00 Euro im Monat ( 345,00 Euro/50,00 Euro). Die angesparte Instandhaltungsrücklage für die gesamte Wohnanlage, mit Stand zum 31.12.2021, beläuft sich auf 115.633,48 Euro. Auf die Wohnung entfallen hiervon 4.757,55Euro. Für weitere Informationen bzw. einen Besichtigungstermin, wird ein Bonitäts- oder Finanzierungsnachweis erbeten. Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Frau Kristina Wimmer, Immobilienmaklerin (IHK) unter Mobil 0151/68 47 09 01.

Objektnummer: 24468010 - 95183 Zedtwitz – Feilitzsch

## Ausstattung und Details

- \* Reihenmittelhaus in Wohnanlage mit 18 Einheiten
- \* Gesamtgrundstücksfläche von 7.223 m<sup>2</sup>
- \* Baujahr 1997
- \* Ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf drei Etagen
- \* Fünf Zimmer
- \* Offene Küche mit hochwertiger Einbauküche
- \* Doppelt verglaste Kunststofffenster mit Jalousien
- \* Gästetoilette
- \* Spitzboden als Stauraum
- \* Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- \* Einbauschränke im Flur
- \* Gartenanteil mit Sonnenterrasse und Markise
- \* Kleiner Gartenteich
- \* Fassade ist gedämmt
- \* Garage und KFZ-Stellplatz
- \* Sat-Anlage
- \* Wohnanlage wird versorgt über eine zentrale Ölheizung
- \* Große Gemeinschaftsfläche mit Fußballplatz und Spielplatz
- \* Monatliches Hausgeld 395,00 Euro inkl. 50,00 Euro Einzahlung in die Instandhaltungsrücklage
- \* Rücklage zum Stand 31.12.2021 Wohnanlage 115.633,48 Euro davon entfällt auf die zu verkaufende Einheit 4.757, 55 Euro

Objektnummer: 24468010 - 95183 Zedtwitz – Feilitzsch

## Alles zum Standort

Zedtwitz ist ein Ortsteil von Feilitzsch im Oberfränkischen Landkreis Hof mit ca. 800 Einwohnern. Es sind nur ein paar Fahrminuten in die Stadt Hof. Die Lage ist sehr verkehrsgünstig zu den Autobahnen A72, A9 und A93. 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 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: 24468010 - 95183 Zedtwitz – Feilitzsch

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.4.2024. Endenergieverbrauch beträgt 71.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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: 24468010 - 95183 Zedtwitz – Feilitzsch

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

---

Karolinenstraße 29 Hof (Saale)

E-Mail: [hof@von-poll.com](mailto:hof@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)