

Hof

# Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage von Hof

Objektnummer: 26093047



**KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 200 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26093047 - 95030 Hof**

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

**Objektnummer: 26093047 - 95030 Hof**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26093047</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>165.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 115 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Zimmer</b>	<b>7</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1962</b>		
		<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 65 m<sup>2</sup></b>

Objektnummer: 26093047 - 95030 Hof

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	28.04.2036

Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	232.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26093047 - 95030 Hof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093047 - 95030 Hof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093047 - 95030 Hof

## Die Immobilie



### Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

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

**T.: 0921 - 73 04 553**

Partner-Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth  
bayreuth@von-poll.com | [www.von-poll.com/bayreuth](http://www.von-poll.com/bayreuth)

Objektnummer: 26093047 - 95030 Hof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093047 - 95030 Hof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093047 - 95030 Hof

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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

Objektnummer: 26093047 - 95030 Hof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093047 - 95030 Hof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093047 - 95030 Hof

## Die Immobilie



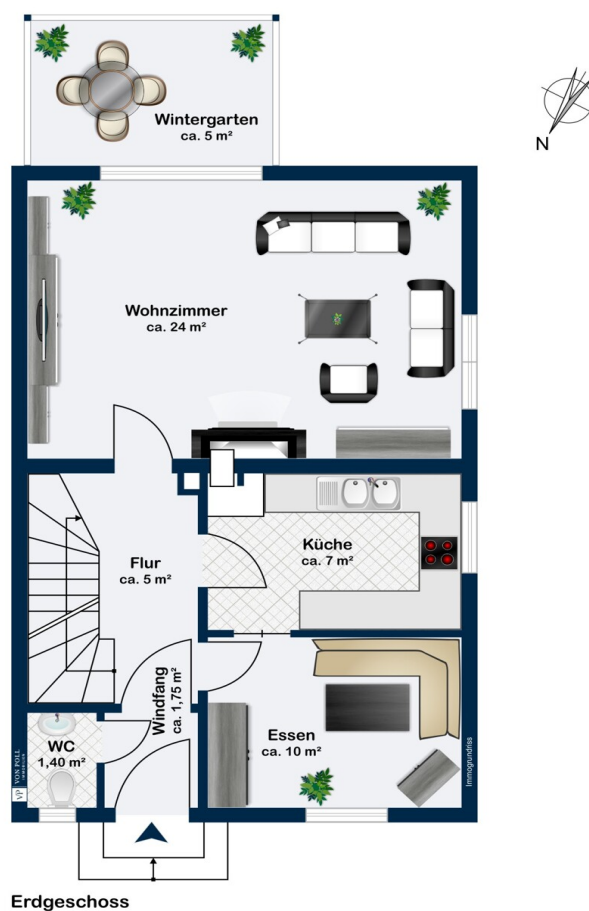
**Erwin Eberhardt**  
Immobilienmakler (IHK),  
Selbstständiger Immobilienberater

✉ [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com)

☎ 0921 - 73 01 848

Objektnummer: 26093047 - 95030 Hof

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26093047 - 95030 Hof**

## Ein erster Eindruck

Die im Jahr 1962 errichtete Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre großzügige Grundrissgestaltung, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowie ein ca. 200 m<sup>2</sup> großes Grundstück. Mit einer Wohnfläche von rund 115 m<sup>2</sup> eignet sich die Immobilie ideal für Familien oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein geräumiges Wohnzimmer mit angenehmer Wohnatmosphäre und direktem Zugang zum Wintergarten. Die separate Küche mit Holzofen/Kachelofen bietet ausreichend Platz und kurze Wege im Alltag. Ergänzt wird diese Etage durch ein Esszimmer sowie ein Gäste-WC.

Das Obergeschoss verfügt über ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für praktische Stauraummöglichkeiten.

Das ausgebautе Dachgeschoss erweitert die Nutzfläche des Hauses erheblich. Hier stehen ein großzügiges Gästezimmer, das sich ebenso als Arbeitszimmer eignet, ein weiterer Abstellraum sowie zusätzliche Stauflächen zur Verfügung.

Abgerundet wird das Raumangebot durch zwei Kellerräume, die vielseitig als Vorrats- oder Lagerräume genutzt werden können, eine Waschküche und einen Heizungsraum. Besonders praktisch ist der direkte Zugang vom Keller in den Außenbereich.

Das Grundstück verfügt über einen geschützten Gartenbereich, der vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung bietet. Eine eigene Kfz-Garage befindet sich direkt gegenüber dem Haus und sorgt für zusätzlichen Komfort. Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Öl-Zentralheizung. Alternativ kann eine Stückholzheizung genutzt werden, deren Wärme über Luftschächte im Haus verteilt wird. Sowohl das Badezimmer als auch der Wintergarten sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, selbstständiger Immobilienmakler bei VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, telefonisch unter 0921 73 01 848 oder per E-Mail unter [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

**Objektnummer: 26093047 - 95030 Hof**

## **Ausstattung und Details**

### **Aufteilung der Immobilie:**

#### **Erdgeschoss:**

- \* **Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten**
- \* **Küche inkl. Holzofen/Kachelofen mit Heißluftsystem**
- \* **Esszimmer**
- \* **Gäste-WC**

#### **Obergeschoss:**

- \* **Elternschlafzimmer**
- \* **zwei Kinderzimmer**
- \* **Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC**
- \* **Abstellraum**

#### **Dachgeschoss**

- \* **großes Gästezimmer**
- \* **Abstellraum**
- \* **Dachkammer**

#### **Kellergeschoss:**

- \* **zwei Kellerräume**
- \* **Waschküche**
- \* **Heizungsraum**
- \* **Zugang zum Außenbereich**

#### **Ausstattung:**

- \* **geschützter Gartenbereich**
- \* **eigene Kfz-Garage**
- \* **Öl-Zentralheizung (Austausch 1998)**
- \* **Stückholz-Heizung mit Wärmeverteilung über Luftschächte**
- \* **Badezimmer und Wintergarten mit Fußbodenheizung**

**Objektnummer: 26093047 - 95030 Hof**

## **Alles zum Standort**

**Die kreisfreie Stadt Hof mit über 46.000 Einwohnern liegt im Regierungsbezirk Oberfranken. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar. Der nur wenige Minuten entfernte Untreusee lädt zu zahlreichen Freizeit- und Sportaktivitäten sowie erholsamen Stunden in der Natur ein. Auch die Hofer Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.**

**Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für Nutzer öffentlicher Verkehrsmittel attraktiv. Mehrere Buslinien sorgen für eine gute Anbindung an das Stadtgebiet und den Hauptbahnhof. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen sowie die Autobahnen A9, A72 und A93 sind auch überregionale Ziele schnell erreichbar. Damit bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit.**

**Objektnummer: 26093047 - 95030 Hof**

## Weitere Informationen

### **GELDWÄSCHE:**

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 26093047 - 95030 Hof**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Mark Beyer**

---

**Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth**

**Tel.: +49 921 - 73 04 553**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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