

Hof

## 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon in gepflegter Wohnanlage zu verkaufen!

Objektnummer: 26468008



**KAUFPREIS: 79.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57,63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26468008 - 95030 Hof**

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

**Objektnummer: 26468008 - 95030 Hof**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26468008</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>79.500 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 57,63 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1964</b>		
		<b>Ausstattung</b>	<b>Balkon</b>

**Objektnummer: 26468008 - 95030 Hof**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>28.07.2029</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>72.00 kWh/m²a</b>
		<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>B</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1964</b>

Objektnummer: 26468008 - 95030 Hof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26468008 - 95030 Hof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26468008 - 95030 Hof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26468008 - 95030 Hof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26468008 - 95030 Hof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26468008 - 95030 Hof

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



## Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

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

**T.: 09281 - 59 69 693**

Partner-Shop Hof (Saale) | Karolinenstraße 29 | 95028 Hof  
[hof@von-poll.com](mailto:hof@von-poll.com) | [www.von-poll.com/hof](http://www.von-poll.com/hof)

**Objektnummer: 26468008 - 95030 Hof**

## **Ein erster Eindruck**

Zum Verkauf steht eine geräumige 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup> in einem 8-Parteien-Haus aus dem Baujahr 1964. Die gesamte Wohnanlage umfasst vier Häuser mit insgesamt 30 Einheiten. Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss und verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer und einen geräumigen Flur mit Einbauschränk. Vom überdachten Balkon aus, hat man eine herrliche Aussicht und dieser lädt zum Sonnen und Verweilen ein. Die Wohnung bedarf einer Renovierung. Das Haus wurde bereits energetisch saniert. Es verfügt über eine Fassadendämmung und Dämmung der obersten Geschossdecke. Das Dach wurde 2024 erneuert.

Ein eigenes Keller- und ein Dachbodenabteil bieten zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände. Im Preis inbegriffen ist zudem eine Garage mit neuem Garagentor.

Darüber hinaus punktet die Immobilie mit einem Hausmeisterservice und Winterdienst, wodurch der Komfort der Bewohner erhöht wird. Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet und kann entweder selbst genutzt oder neu vermietet werden.

Das aktuelle monatliche Hausgeld liegt bei 266 Euro, wovon 72,10 Euro in die Instandhaltungsrücklage fließen. Der Stand dieser mit Saldo zum 31.12.2025 liegt für die gesamte Wohnanlage bei 173.334,79 Euro. Davon entfallen 4.941,45 Euro auf die Wohneinheit.

Die Lage der Immobilie ist verkehrsgünstig und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten.

Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um eine solide Investition mit Potenzial. Ideal für Kapitalanleger oder Selbstnutzer, die Wert auf eine gepflegte und gut ausgestattete Wohnung legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Frau Kristina Wimmer, Immobilienmaklerin (IHK) unter Mobil 0151/68 47 09 01.

**Objektnummer: 26468008 - 95030 Hof**

## **Ausstattung und Details**

- \* **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 58 m<sup>2</sup> in einem 8-Parteien-Haus**
- \* **Gepflegte Wohnanlage mit vier Häusern und 30 Einheiten**
- \* **Baujahr 1964**
- \* **Balkon mit herrlicher Aussicht**
- \* **Eigenes Keller- und Dachbodenabteil**
- \* **Gemeinschaftlicher Trockenraum**
- \* **Gemeinschaftlicher Fahrradraum**
- \* **Garage mit neuem Garagentor**
- \* **Ölzentralheizung aus den Jahr 1989**
- \* **Fassadendämmung und doppelt verglaste Fenster aus dem Jahr 2010**
- \* **Neues Dach und Dämmung der obersten Geschossdecke im Jahr 2024**

**Objektnummer: 26468008 - 95030 Hof**

## **Alles zum Standort**

**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 ist gut angebunden an die Autobahnen - A 9, A 72 und A 93 - 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: 26468008 - 95030 Hof**

## Weitere Informationen

**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: 26468008 - 95030 Hof**

## **Ansprechpartner**

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

**Mark Beyer**

---

**Karolinenstraße 29, 95028 Hof**

**Tel.: +49 9281 - 59 69 693**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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