

Hof

Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage von Hof

Objektnummer: 26093047



KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 200 m²

Objektnummer: 26093047 - 95030 Hof

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

Objektnummer: 26093047 - 95030 Hof

Auf einen Blick

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

Objektnummer: 26093047 - 95030 Hof

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	28.04.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	232.20 kWh/m ² 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

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

The advertisement features a dark blue background. On the left, a smartphone is shown with a white speech bubble containing the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' and a QR code. Behind the phone, a desktop monitor and a smaller smartphone are visible, both displaying the Von Poll Immobilien website interface. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main headline reads 'Finden Sie Ihre Immobilie.' Below it, a sub-headline states 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' At the bottom right, the website URL 'www.von-poll.com' is provided.

Objektnummer: 26093047 - 95030 Hof

Die Immobilie



Objektnummer: 26093047 - 95030 Hof

Die Immobilie



Objektnummer: 26093047 - 95030 Hof

Die Immobilie



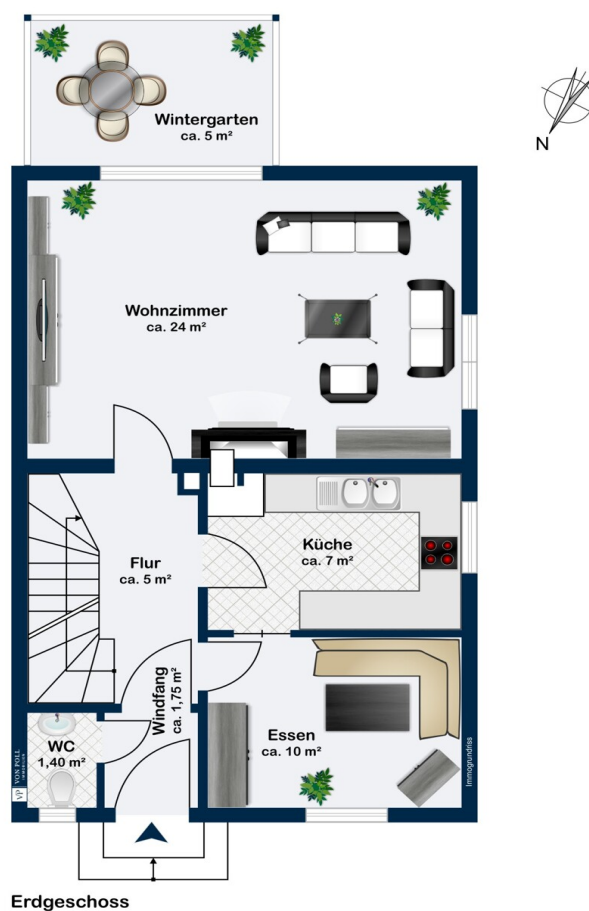
Erwin Eberhardt
Immobilienmakler (IHK),
Selbstständiger Immobilienberater

✉ erwin.eberhardt@von-poll.com

☎ 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 m² großes Grundstück. Mit einer Wohnfläche von rund 115 m² 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.

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

Sonstige Angaben

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com