

Hof

Reihenmittelhaus in ruhiger Wohnlage von Hof

Objektnummer: 26093069



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 185 m²

Objektnummer: 26093069 - 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: 26093069 - 95030 Hof

Auf einen Blick

Objektnummer	26093069
Wohnfläche	ca. 100 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	199.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 50 m ²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26093069 - 95030 Hof

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	19.07.2036	Endenergiebedarf	163.10 kWh/m²a
		Energie- Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26093069 - 95030 Hof

Die Immobilie



Objektnummer: 26093069 - 95030 Hof

Die Immobilie

VON POLL
IMMOBILIEN

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

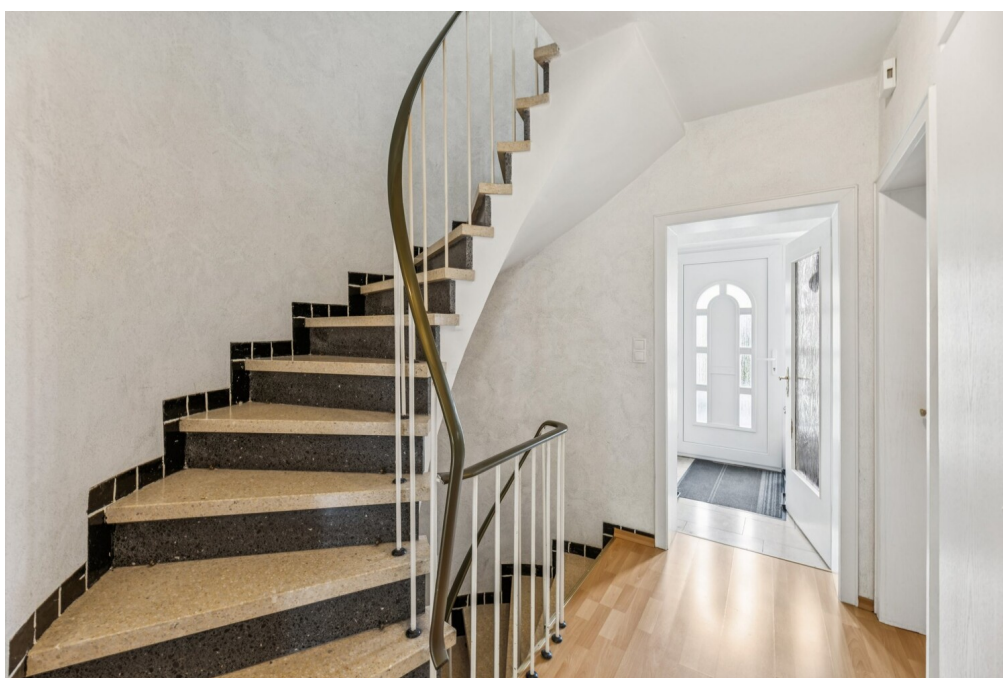
Objektnummer: 26093069 - 95030 Hof

Die Immobilie



Objektnummer: 26093069 - 95030 Hof

Die Immobilie



Objektnummer: 26093069 - 95030 Hof

Die Immobilie





VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26093069 - 95030 Hof

Die Immobilie



Objektnummer: 26093069 - 95030 Hof

Die Immobilie



Erwin Eberhardt

Immobilienmakler (IHK),
Selbstständiger Immobilienberater

✉ erwin.eberhardt@von-poll.com

☎ 0921 - 73 01 848

Objektnummer: 26093069 - 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: 26093069 - 95030 Hof

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1964 errichtete und bereits teilmodernisierte Reihennittelhaus überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem ca. 185 m² großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von rund 100 m² bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach miteinander verbinden möchten.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Windfang, der in den Wohnbereich führt. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem geschützten Garten – der perfekte Ort für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden. Die separate Küche ist mit einer Einbauküche inklusive Elektrogeräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf. Ein Gäste-WC vervollständigt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein geräumiges Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon, ein Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Büro, Gäste- oder Hobbyzimmer nutzen lässt. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und ein WC. Ein zusätzlicher Abstellraum schafft praktischen Stauraum und ergänzt das Raumangebot sinnvoll.

Auch das Kellergeschoss bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Zwei Kellerräume eignen sich ideal als Hobby-, Vorrats- oder Lagerräume. Ergänzt werden diese durch eine Waschküche, einen Installationsraum sowie den Heizungsraum. Besonders praktisch ist der direkte Zugang vom Keller in den Garten.

Der pflegeleichte und geschützte Garten lädt zum Entspannen oder Gärtnern ein und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Eine eigene Kfz-Garage in unmittelbarer Nähe des Hauses sorgt für zusätzlichen Komfort und kurze Wege.

Beheizt wird die Immobilie über eine Öl-Zentralheizung. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, im Wohnbereich einen Schwedenofen zu betreiben, der insbesondere in den kälteren Monaten für eine behagliche Wohnatmosphäre sorgt und den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

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: 26093069 - 95030 Hof

Ausstattung und Details

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

- * Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
- * Küche mit Einbauküche und Elektrogeräten
- * Gäste-WC

Obergeschoss:

- * Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- * Kinderzimmer
- * Büro-/Gästezimmer
- * Badezimmer mit Wanne und WC
- * Abstellraum

Kellergeschoss:

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

Ausstattung:

- * geschützter Gartenbereich
- * eigene Kfz-Garage
- * Schwedenofen
- * Öl-Zentralheizung (Austausch 2008)

Objektnummer: 26093069 - 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: 26093069 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26093069 - 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