Hof

Wunderschönes Jugendstil-Mehrfamilienhaus komplett renoviert!

Objektnummer: 25468011

KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 665,32 m² • **ZIMMER:** 20 • **GRUNDSTÜCK:** 565 m²

Objektnummer: 25468011 - 95028 Hof

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

Objektnummer: 25468011 - 95028 Hof

Auf einen Blick

Objektnummer	25468011
Wohnfläche	ca. 665,32 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	20
Baujahr	1904

Kaufpreis	1.200.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	neuwertig
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25468011 - 95028 Hof

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	100.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.07.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1904

Objektnummer: 25468011 - 95028 Hof

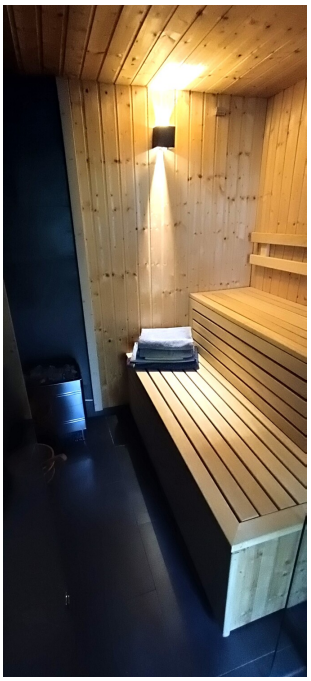
Die Immobilie

Objektnummer: 25468011 - 95028 Hof

Die Immobilie

Objektnummer: 25468011 - 95028 Hof

Die Immobilie



Objektnummer: 25468011 - 95028 Hof

Die Immobilie

Objektnummer: 25468011 - 95028 Hof

Die Immobilie

Objektnummer: 25468011 - 95028 Hof

Die Immobilie

Objektnummer: 25468011 - 95028 Hof

Die Immobilie

Objektnummer: 25468011 - 95028 Hof

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienvermittlung
auf höchstem Niveau.

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

T.: 09281 - 59 69 693

Shop Hof (Saale) | Karolinenstraße 29 | 95028 Hof | hof@von-poll.com

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/hof

Objektnummer: 25468011 - 95028 Hof

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein repräsentatives Jugenstil-Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1904, das durch umfangreiche Modernisierungen heute in einem neuwertigen Zustand präsentiert wird. Mit einer gesamten Wohnfläche von etwa 665 m² auf einem rund 565 m² großen Grundstück bietet das Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und zeigt sich sowohl für Investoren als auch für Eigennutzer attraktiv.

Die Immobilie besteht aus insgesamt sieben vollständig renovierten Wohneinheiten, die sich in ihrer Größe zwischen ca. 58 m² und ca. 156 m² bewegen. Dabei wurde besonderer Wert auf zeitgemäße Ausstattung und den Erhalt des klassischen Charmes gelegt. Die Immobilie ist mit doppeltverglasten Kunststoff-Fenstern ausgestattet, die Elektrik wurde in den letzten 20 Jahren auf Stand gebracht. Die Beheizung des Hauses erfolgt mittels moderner Gaszentralheizung (aus dem Jahr 2024), während für die Wohnung im Dachgeschoss eine eigene Gasetagenheizung, ebenfalls aus dem Jahr 2024, installiert wurde. Dies sorgt für hohen Wohnkomfort und effiziente Heizkostengestaltung. Das neue Prefa-Dach, erstellt 2025, garantiert eine zukunftssichere Bausubstanz. Die Fassade erhielt im Jahr 2020 einen frischen Anstrich.

Das Objekt beinhaltet alle Elemente, die für zeitgemäßes Wohnen erwartet werden dürfen. Gut durchdachte Grundrisse schaffen eine angenehme Atmosphäre in allen Einheiten.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer der besten Wohnlagen der Stadt. Der Standort überzeugt durch die ruhige und naturnahe Umgebung und zugleich ist die Innenstadt nur in wenigen Gehminuten erreichbar. Diese Lage macht das Objekt sehr attraktiv für Wohnungssuchende.

Die derzeitige Ist-Jahreskaltmiete beläuft sich auf ca. 60.000 Euro, ist derzeit voll vermietet und könnte aber durch langfristige Mietanpassung noch gesteigert werden.

Diese Immobilie vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet interessierten Käufern eine langfristige Perspektive in gefragter Lage. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Überzeugen Sie sich vor Ort von den Möglichkeiten dieser ansprechenden Immobilie. Ein Finanzierungs- oder Bonitätsnachweis wird erbeten.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Frau Kristina Wimmer, Immobilienmaklerin

(IHK) unter Mobil 0151/68 47 09 01.

Objektnummer: 25468011 - 95028 Hof

Ausstattung und Details

* Sieben Wohneinheiten zwischen ca. 58 m² und ca. 156 m²
* Ca. 665 m² Wohnfläche
* Ca. 565 m² Grundstücksfläche
* Sechs Balkone, eine Terrasse
* Ist-Jahreskaltmiete ca. 60.000 Euro
* Alle Wohnungen renoviert (2017 - 2025)
* Neues Prefa-Dach
* Gaszentralheizung aus dem Jahr 2024
* Eine Gasetagenheizung aus dem Jahr 2024 (Dachgeschoss)
* Fassade gestrichen im Jahr 2020
* Doppeltverglaste Kunststoff-Fenster
* Elektrik erneuert in den letzten 20 Jahren
* Beste Wohnlage

Objektnummer: 25468011 - 95028 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: 25468011 - 95028 Hof

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 100.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25468011 - 95028 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com