

Hof

## Beautiful Art Nouveau apartment building, completely renovated!

*Property ID: 25468011*



**PURCHASE PRICE: 1.200.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 665,32 m<sup>2</sup> • ROOMS: 20 • LAND AREA: 565 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25468011 - 95028 Hof

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25468011 - 95028 Hof

## At a glance

Property ID	25468011
Living Space	ca. 665,32 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	20
Year of construction	1904

Purchase Price	1.200.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Like new
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25468011 - 95028 Hof

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	100.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	12.07.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1904



Property ID: 25468011 - 95028 Hof

## The property



Property ID: 25468011 - 95028 Hof

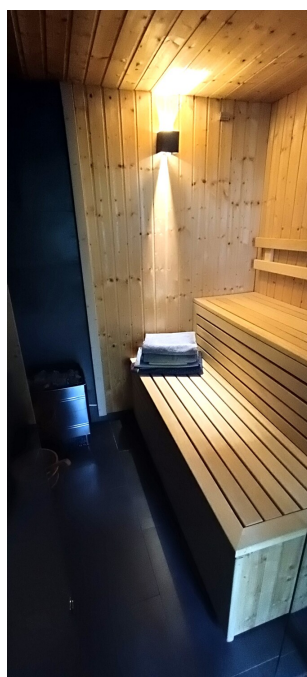
## The property





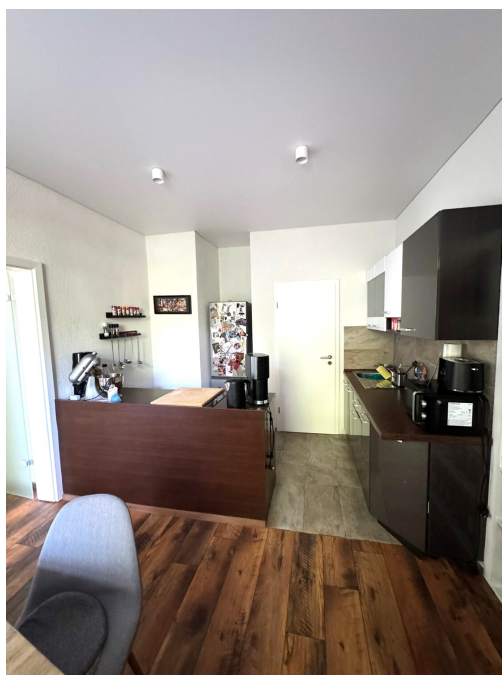
Property ID: 25468011 - 95028 Hof

## The property



Property ID: 25468011 - 95028 Hof

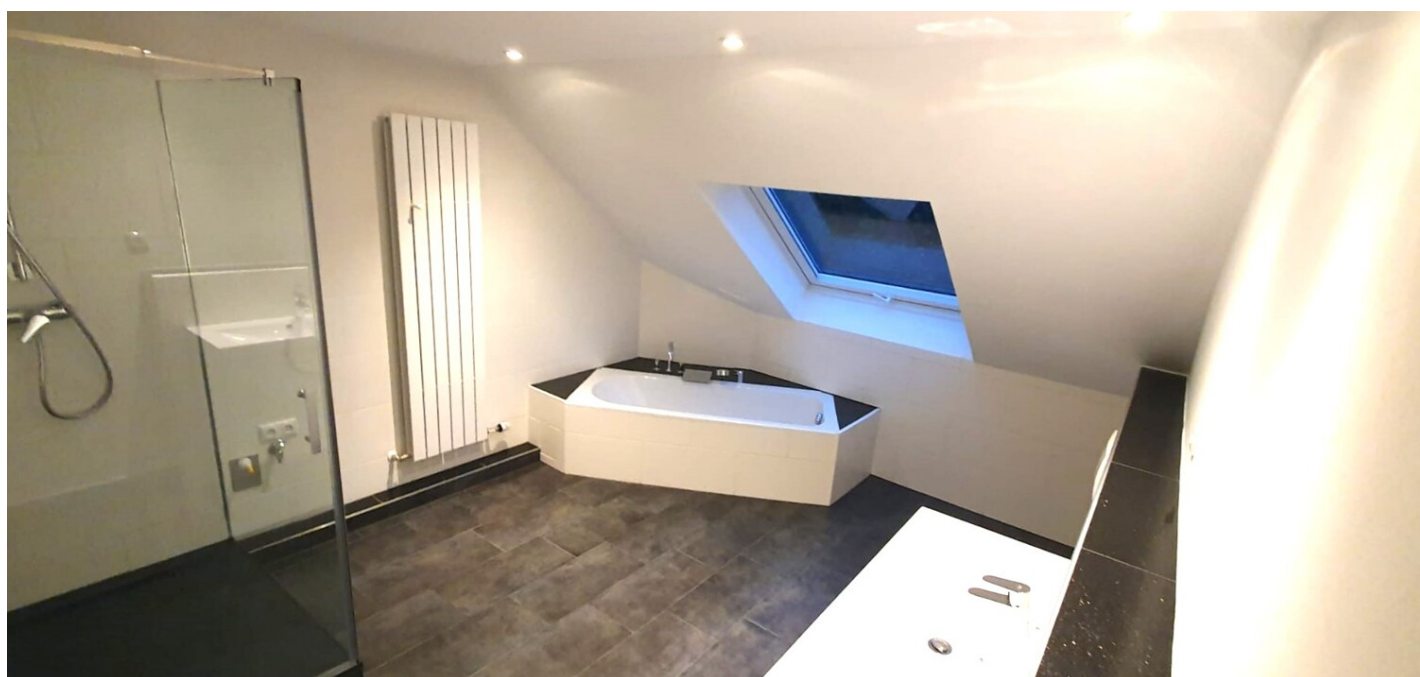
## The property





Property ID: 25468011 - 95028 Hof

## The property



Property ID: 25468011 - 95028 Hof

## The property





Property ID: 25468011 - 95028 Hof

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25468011 - 95028 Hof

## The property

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](mailto:hof@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



Property ID: 25468011 - 95028 Hof

## A first impression

For sale is a prestigious Art Nouveau multi-family building dating from 1904, which, thanks to extensive modernizations, is now presented in pristine condition. With a total living area of approximately 665 m<sup>2</sup> on a plot of around 565 m<sup>2</sup>, the property offers diverse usage possibilities and is attractive to both investors and owner-occupiers. The building comprises seven fully renovated apartments, ranging in size from approximately 58 m<sup>2</sup> to approximately 156 m<sup>2</sup>. Particular emphasis was placed on contemporary amenities while preserving the building's classic charm. The property features double-glazed PVC windows, and the electrical system was updated within the last 20 years. The building is heated by a modern gas central heating system (installed in 2024), while the penthouse apartment has its own individual gas-fired heating system, also installed in 2024. This ensures a high level of comfort and efficient heating costs. The new Prefa roof, installed in 2025, guarantees a future-proof building structure. The facade was freshly painted in 2020. The property includes all the features one would expect for contemporary living. Well-designed floor plans create a pleasant atmosphere in all units. The apartment building is located in one of the city's most desirable residential areas. The location boasts a quiet, natural setting, while the city center is just a short walk away. This location makes the property very attractive to apartment seekers. The current annual net rent is approximately €60,000, is currently fully let, and could be increased through long-term rent adjustments. This property combines historical charm with modern living comfort and offers interested buyers a long-term perspective in a sought-after location. We would be happy to provide you with further information and arrange a viewing appointment. See for yourself the potential of this appealing property. Proof of financing or creditworthiness is required. For further details, please contact Ms. Kristina Wimmer, real estate agent (IHK) on mobile 0151/68 47 09 01.

Property ID: 25468011 - 95028 Hof

## Details of amenities

- \* Sieben Wohneinheiten zwischen ca. 58 m<sup>2</sup> und ca. 156 m<sup>2</sup>
- \* Ca. 665 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Ca. 565 m<sup>2</sup> 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

Property ID: 25468011 - 95028 Hof

## All about the location

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.

Property ID: 25468011 - 95028 Hof

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 100.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.



Property ID: 25468011 - 95028 Hof

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Beyer

---

Karolinenstraße 29, 95028 Hof

Tel.: +49 9281 - 59 69 693

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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