

Hof

Fully furnished condominium with commercial unit - work and live under one roof!

Property ID: 25468004



PURCHASE PRICE: 214.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 165 m² • ROOMS: 6

Property ID: 25468004 - 95028 Hof

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

Property ID: 25468004 - 95028 Hof

At a glance

Property ID	25468004	Purchase Price	214.000 EUR
Living Space	ca. 165 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6		
Bathrooms	1	Equipment	Terrace

Property ID: 25468004 - 95028 Hof

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	06.04.2035	Final Energy Demand	198.40 kWh/m²a
		Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1910

Property ID: 25468004 - 95028 Hof

The property



Property ID: 25468004 - 95028 Hof

The property



Property ID: 25468004 - 95028 Hof

The property



Property ID: 25468004 - 95028 Hof

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

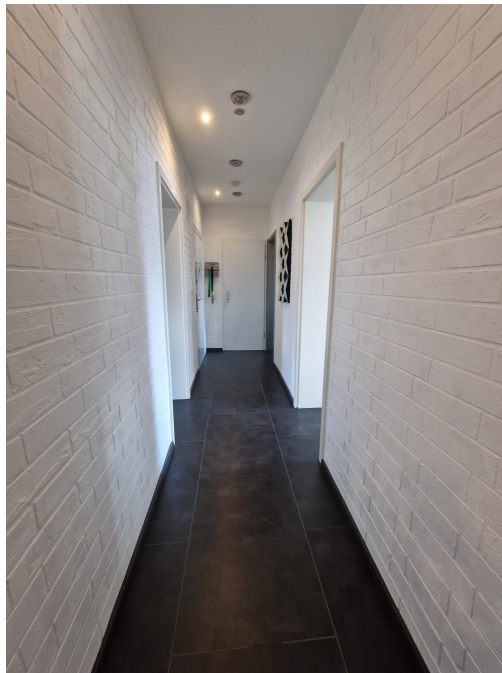
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25468004 - 95028 Hof

The property



Property ID: 25468004 - 95028 Hof

The property



Property ID: 25468004 - 95028 Hof

The property



Property ID: 25468004 - 95028 Hof

The property



Property ID: 25468004 - 95028 Hof

The property

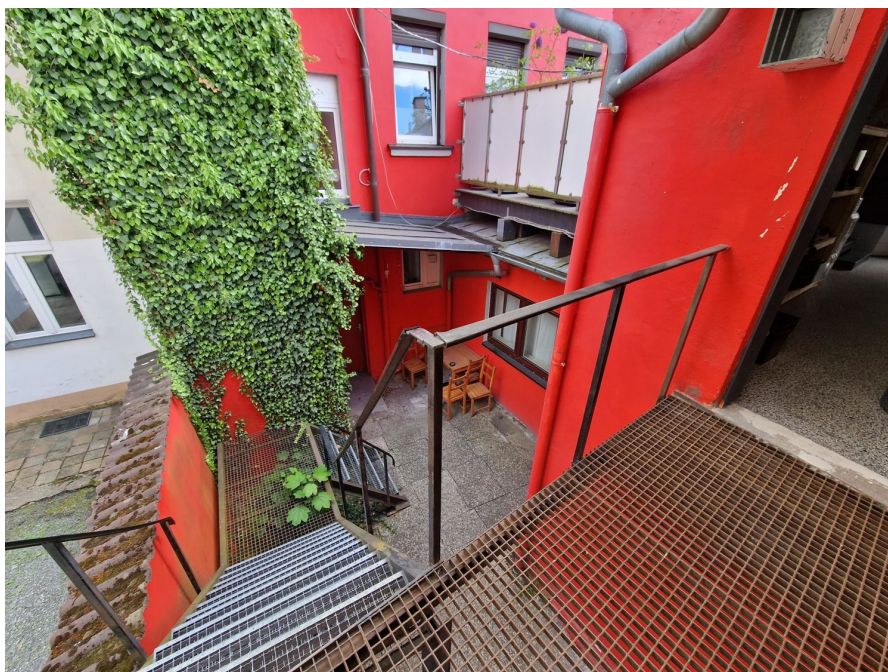


Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

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



Property ID: 25468004 - 95028 Hof

The property



Kristina Wimmer

Selbstständige Immobilienberaterin,
Diplomkauffrau (FH), Immobilienmaklerin (IHK)

✉ kristina.wimmer@von-poll.com

☎ 09281 - 59 69 693

Property ID: 25468004 - 95028 Hof

A first impression

This modern two-room apartment offers a perfect blend of residential comfort and functional commercial space. With a generous living area of approximately 80 m², you can truly relax and enjoy the high-quality finishes. The living and dining area is not only furnished to a high standard but also features a beautiful wood-burning stove, providing cozy warmth and low energy costs. All furniture (including a waterbed) and the fitted kitchen are included in the purchase price, allowing you to move in immediately without having to worry about additional purchases. The modern bathroom includes both a shower and a whirlpool tub, perfect for relaxation. Electric underfloor heating provides added comfort on cold days. Another highlight of the property is the roof terrace, which offers ample space for relaxing outdoors and plenty of room for leisure activities. The property spans part of the ground floor and the first floor. The commercial space, approximately 86 m², is divided into a workshop, a large storage room, and an office. This combination of living and working in one unit offers flexibility and short commutes. A gas-fired central heating system from 2002 ensures a comfortable indoor climate. The residential complex itself has been extensively modernized and impresses with its well-maintained condition. The property boasts excellent public transport connections and nearby shopping facilities that simplify everyday life. Within a few minutes' drive, you can reach both the city center and recreational areas that invite you to relax. This property is ideal for singles or couples seeking both a high standard of living and the option of an integrated workspace in a central location. With its well-designed layout, it offers ample space to realize your personal living and working needs. The property would also be suitable as an investment property for rental purposes. If this description has piqued your interest, we are available at any time for further information or to arrange a viewing appointment. For more details, please contact Ms. Kristina Wimmer, Real Estate Agent (IHK), at +49 151 68 47 09 01.

Property ID: 25468004 - 95028 Hof

Details of amenities

- * **2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Gewerbeeinheit**
- * **Ca. 80 m² Wohnfläche und ca. 86 m² Gewerbefläche**
- * **Wohnung hochwertig möbliert mit Einbauküche - alles im Kaufpreis enthalten**
- * **Dachterrasse**
- * **Kaminofen**
- * **Dusche und Whirlpool, sowie elektrische Fußbodenheizung im Badezimmer**
- * **Wohnung und Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und 1.Obergeschoss**
- * **Gasetagenheizung aus 2002**
- * **Wohnanlage mit vier Einheiten**

Property ID: 25468004 - 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: 25468004 - 95028 Hof

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 198.40 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 25468004 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com