

Hof

Zweifamilienhaus - Viel Platz für Ihre Familie!

Property ID: 25468015



PURCHASE PRICE: 260.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 155 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 792 m²



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



At a glance

Property ID	25468015
Living Space	ca. 155 m²
Rooms	8
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Type of parking	2 x Garage

IZW Comments to the
Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Terrace, Sauna, Built-in kitchen, Balcony



Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	03.06.2035
Power Source	Oil

Energy demand certificate
138.50 kWh/m²a
Е
1963

















































A first impression

Dieses großzügige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1963 bietet eine Wohnfläche von ca. 155 m² und befindet sich auf einem etwa 792 m² großen Grundstück. In Holzständerbauweise errichtet und massiv unterkellert, überzeugt das Haus durch eine durchdachte Raumaufteilung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie erstreckt sich über vier Etagen - Keller, erstes und zweites Obergeschoss sowie ausgebautes Dachgeschoss - und verfügt über insgesamt acht Zimmer, darunter vier Schlafzimmer. Somit bietet sie ausreichend Platz für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder zur Vermietung. Drei Badezimmer sorgen für einen reibungslosen Alltag und erhöhen die Flexibilität, insbesondere bei mehreren Bewohnern.

Ein besonderes Detail im Kellerbereich ist die integrierte Sauna, die jederzeit zur Entspannung einlädt. Im Jahr 2021 wurde eine moderne Ölzentralheizung installiert, die eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung gewährleistet.

Zwei separate Zapfgaragen bieten sichere Stellplätze für Fahrzeuge, während zwei zusätzliche Außenstellplätze ausreichend Raum für Besucher oder weitere Pkw schaffen.

Das große Grundstück ermöglicht eine abwechslungsreiche Gartengestaltung und lädt zu Aktivitäten im Freien ein. Der Terrassenbereich erweitert den Wohnraum im Erdgeschoss und bietet Gelegenheit zur Erholung im Grünen. Der Balkon und die Dachterrasse im 1. Obergeschoss schaffen zusätzliche Wohnatmosphäre.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in angenehmer Nähe, sodass der Alltag komfortabel gestaltet und Freizeiteinrichtungen unkompliziert erreicht werden können.

Die Lage der Immobilie verbindet eine ruhige Wohnatmosphäre mit kurzen Wegen zu Infrastruktur und Nahversorgung. Das Zweifamilienhaus eignet sich sowohl für Eigennutzer, die großzügiges Wohnen mit Individualität kombinieren möchten, als auch für Interessenten, die Wohnen und Vermieten in einem Haus in Betracht ziehen. Die durchdachte Aufteilung über drei Etagen bietet hier vielfältige Optionen.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Frau Kristina Wimmer, Immobilienmaklerin (IHK) unter Mobil 0151/68 47 09 01.



Details of amenities

- * 2-Familien-Haus
- * Ca. 155 m² Wohnfläche
- * Ca. 792 m² Grundstücksfläche
- * Baujahr 1963
- * Holzständerbauweise, massiver Keller
- * 8 Zimmer auf drei Etagen
- * Drei Badezimmer
- * Sauna
- * Ölzentralheizung aus dem Jahr 2021
- * Voll unterkellert
- * Zwei Zapfgaragen
- * Zwei Außenstellplätze



All about the location

Hof ist eine kreisfreie Stadt und liegt in Bayern ganz oben. Mit knapp 50.000 Einwohnern ist die charmante Stadt die drittgrößte im Regierungsbezirk Oberfranken. Sie liegt auf rund 500 Metern über dem Meeresspiegel, idyllisch eingebettet zwischen Frankenwald und Fichtelgebirge.

Darüber hinaus ist Hof Einkaufsstadt, Fachhochschulstandort, Industriestadt und Verwaltungszentrum. Dank der guten Anbindung an die Autobahnen A9, A72 und A93 liegt Hof verkehrsgünstig zu Sachsen, Thüringen und Tschechien.

Zudem ist Hof Sitz der Wirtschaftsregion "Hochfranken", die das Hofer Land, die Stadt Hof sowie den Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge umfasst.



Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 138.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.



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