

Oberkotzau

# Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit großem Garten und viel Platz für die ganze Familie

*Property ID: 26468004*



**PURCHASE PRICE: 275.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 163 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.534 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26468004 - 95145 Oberkotzau**

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

Property ID: 26468004 - 95145 Oberkottzau

## At a glance

|                      |                        |                |   |
|----------------------|------------------------|----------------|---|
| Property ID          | 26468004               | Purchase Price | 275.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 163 m <sup>2</sup> | House          | Single-family house /<br>Detached house   |
| Rooms                | 7                      | Commission     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bathrooms            | 3                      | Equipment      | Terrace, Guest WC,<br>Garden / shared use,<br>Built-in kitchen                        |
| Year of construction | 1972                   |                |   |
| Type of parking      | 2 x Garage             |                |   |

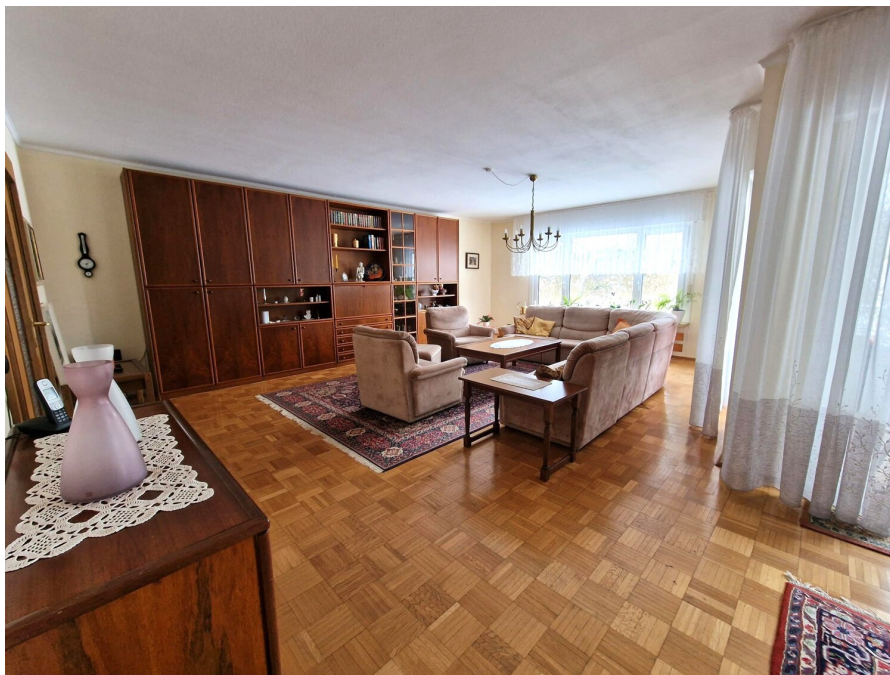
Property ID: 26468004 - 95145 Oberkotzau

## Energy Data

|                                |                 |  |                             |
|--------------------------------|-----------------|--|-----------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate   |
| Energy Source                  | Oil             | Final Energy Demand                                  | 282.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 15.03.2036      | Energy efficiency class                              | H                           |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 1972                        |

Property ID: 26468004 - 95145 Oberkotzau

## The property



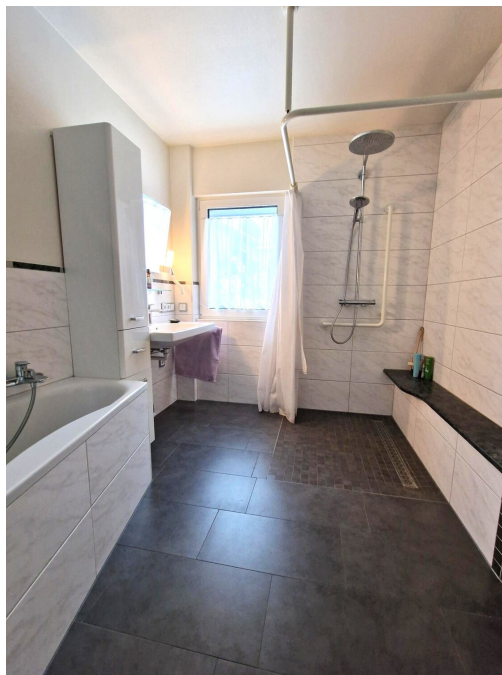
Property ID: 26468004 - 95145 Oberkotzau

## The property



Property ID: 26468004 - 95145 Oberkotzau

## The property



Property ID: 26468004 - 95145 Oberkotzau

## The property



Property ID: 26468004 - 95145 Oberkotzau

## The property



Property ID: 26468004 - 95145 Oberkotzau

## The property



Property ID: 26468004 - 95145 Oberkotzau

## The property



Property ID: 26468004 - 95145 Oberkotzau

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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

Property ID: 26468004 - 95145 Oberkotzau

## The property



## Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

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

**T.: 09281 - 59 69 693**

Partner-Shop Hof (Saale) | Karolinenstraße 29 | 95028 Hof  
[hof@von-poll.com](mailto:hof@von-poll.com) | [www.von-poll.com/hof](http://www.von-poll.com/hof)

**Property ID: 26468004 - 95145 Oberkotzau**

## **A first impression**

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 163 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelle Gestaltungswünsche. Das Fertigbauhaus der Marke Nordhaus überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung und ausreichend Platz für Familien oder Paare, die Wert auf flexible Nutzungsmöglichkeiten legen.

Das rund 1.534 m<sup>2</sup> große Grundstück eröffnet zahlreiche Potenziale zur Freizeitgestaltung und Erholung im Freien. Der große Garten bietet viel Platz für verschiedene Aktivitäten im Grünen oder gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden. Mit den zahlreichen Obstbäumen und Beerensträuchern eignet sich die Fläche auch für Selbstversorger. Zwei eigene Garagen stehen für Ihre Fahrzeuge bereit und ermöglichen zusätzlichen Stauraum.

Im Erdgeschoss befindet sich der Hauptwohnbereich mit Küche, Wohn- und Schlafzimmern, sowie einem barrierefreien Badezimmer. Im Untergeschoss sind ein Büro und ein Gästezimmer mit Badezimmer untergebracht. Das Obergeschoss umfasst ein zusätzliches Badezimmer und zwei weitere großzügige Zimmer, die optimal als Gäste- oder Jugendbereich genutzt werden können.

Dreifachverglaste Fenster sorgen für eine effiziente Isolierung und ein angenehmes Wohnklima in allen Räumen. Die zentrale Öl-Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 1983, im Jahr 2004 wurde der Brenner erneuert. Das bietet Ihnen eine bewährte und funktionale Heiztechnik, auf die Sie sich verlassen können.

Die Größe des Hauses lässt eine flexible Nutzung zu – sei es für Wohn- und Schlafbereiche, Home-Office-Lösungen, Gästezimmer oder als Hobbyräume. Die Immobilie eignet sich auch für Menschen, die Arbeiten und Wohnen unter einem Dach kombinieren möchten oder mehr Platz für individuelle Bedürfnisse suchen.

Ein besonderes Plus dieses Hauses ist der rund um das Gebäude angelegte Gartenbereich mit viel Fläche zur freien Entfaltung. Hier können Sie Ihren Lebensalltag mit dem Genuss eines eigenen, großzügigen Außenbereichs verbinden. Ob zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern – Ihren Ideen sind kaum Grenzen gesetzt.

Die Ausstattung des Hauses wird durch die zwei vorhandenen Garagen sinnvoll ergänzt. So stehen nicht nur sichere und geschützte Stellplätze für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung, sondern auch zusätzliche Lager- und Hobbyflächen.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Einfamilienhaus mit umfangreichen

**Nutzungsmöglichkeiten und großem Garten sind, bietet Ihnen dieses Objekt optimale Voraussetzungen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung. Lassen Sie sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von den individuellen Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen.**

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

**Property ID: 26468004 - 95145 Oberkotzau**

## **Details of amenities**

- \* **Wohnfläche ca. 163 m<sup>2</sup>**
- \* **Grundstücksfläche ca. 1.534 m<sup>2</sup>**
- \* **Baujahr 1972**
- \* **Drei Badezimmer (Erdgeschoss - barrierefrei, Untergeschoss und Obergeschoss)**
- \* **Dreifachverglaste Fenster**
- \* **Ölzentralheizung aus dem Jahr 1983, Brenner aus dem Jahr 2004**
- \* **Fertigbauhaus von Nordhaus**
- \* **Zwei Garagen**
- \* **Großer Garten mit zahlreichen Obstbäumen und Beerensträuchern**

**Property ID: 26468004 - 95145 Oberkotzau**

## **All about the location**

**Oberkotzau ist ein Markt im oberfränkischen Landkreis Hof, mit knapp 6.000 Einwohnern. Der Ortsrand Oberkotzau grenzt direkt an die Stadtgrenze der Stadt Hof an 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: 26468004 - 95145 Oberkotzau**

## Other information

**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: 26468004 - 95145 Oberkotzau**

## 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)**