

Hof

## 3-Zimmer-Wohnung in repräsentativer Jugendstilvilla

*Property ID: 26468002*



**PURCHASE PRICE: 139.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 81,98 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 26468002 - 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: 26468002 - 95028 Hof

## At a glance

Property ID	26468002	Purchase Price	139.000 EUR
Living Space	ca. 81,98 m <sup>2</sup>	Type	Apartment
Floor	2	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1		
Year of construction	1905		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26468002 - 95028 Hof

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	111.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.12.2032	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1905

Property ID: 26468002 - 95028 Hof

## The property



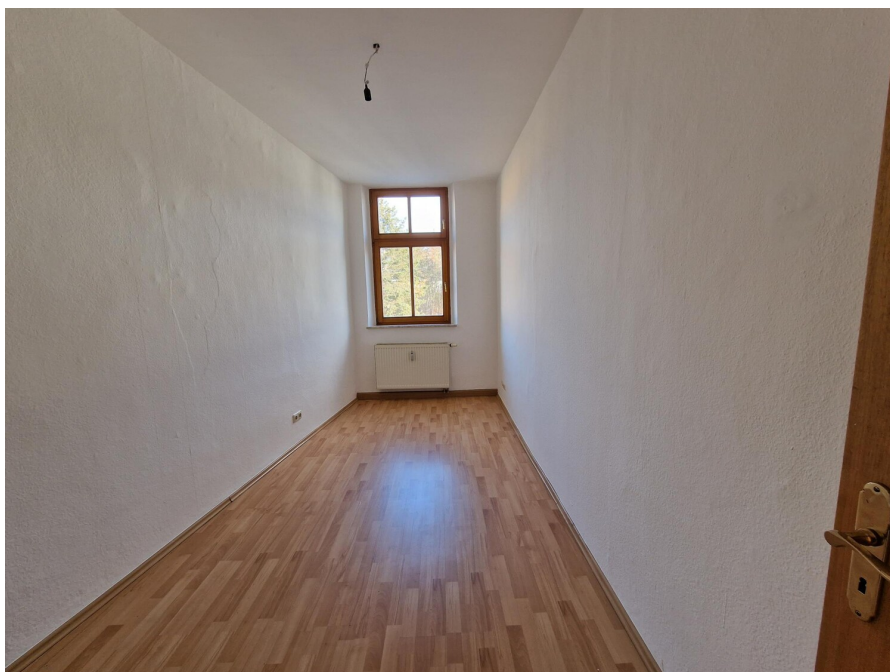
Property ID: 26468002 - 95028 Hof

## The property



Property ID: 26468002 - 95028 Hof

## The property



Property ID: 26468002 - 95028 Hof

## The property



Property ID: 26468002 - 95028 Hof

## The property



Property ID: 26468002 - 95028 Hof

## The property



Property ID: 26468002 - 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)



## 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](mailto:bayreuth@von-poll.com) | [www.von-poll.com/bayreuth](http://www.von-poll.com/bayreuth)

**Property ID: 26468002 - 95028 Hof**

## **A first impression**

Zum Verkauf steht eine geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup> in einer repräsentativen Jugendstilvilla aus dem Baujahr 1905. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und verfügt über eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein weiteres Zimmer, das als Kinderzimmer, Büro oder Ankleide genutzt werden kann.

Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände. Im Preis inbegriffen ist außerdem eine Garage hinter dem Haus.

Darüber hinaus punktet die Immobilie mit einem Hausmeisterservice und Winterdienst, wodurch der Komfort der Bewohner erhöht wird. Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet und kann entweder selbst genutzt oder neu vermietet werden.

Das aktuelle monatliche Hausgeld beträgt 310 Euro, wovon 64,80 Euro in die Instandhaltungsrücklage fließen. Der Stand dieser mit Saldo zum 31.05.2025 liegt für die gesamte Wohnanlage bei 19.456,96 Euro. Davon entfallen 4.323,34 Euro auf die Wohnung. Insgesamt sind es fünf Wohneinheiten.

Die Immobilie ist verkehrsgünstig gelegen und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitmöglichkeiten, wie das Hofer Stadtbad. Auch die Saaleauen sind fußläufig in zwei Minuten zu erreichen und laden zu schönen Spaziergängen am Wasser ein.

Bei dieser Immobilie handelt es sich um eine solide Investition mit Potenzial. Ideal für Kapitalanleger oder Selbstnutzer, die Wert auf eine gepflegte Wohnung legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie.

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

**Property ID: 26468002 - 95028 Hof**

## **Details of amenities**

- \* **Wohnfläche ca. 82 m<sup>2</sup>**
- \* **3 Zimmer**
- \* **5 Einheiten in der Wohnanlage**
- \* **Baujahr 1905**
- \* **2. Obergeschoss**
- \* **Kellerabteil**
- \* **Garage**
- \* **Hausgeld 310 Euro/Monat**
- \* **Rücklage Wohnanlage: 19.456,96 Euro**
- \* **Rücklage Wohnung: 4.323,34 Euro**
- \* **Hausmeisterservice**

**Property ID: 26468002 - 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: 26468002 - 95028 Hof**

## 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: 26468002 - 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)**