

Hof

# Condominio completamente amueblado con unidad comercial: ¡trabaje y viva bajo un mismo techo!

*Número de propiedad: 25468004*



**PRECIO DE COMPRA: 214.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 165 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6**

**Número de propiedad: 25468004 - 95028 Hof**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Planos de planta**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25468004 - 95028 Hof

## De un vistazo

Número de propiedad	25468004	Precio de compra	214.000 EUR
Superficie habitable	ca. 165 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Habitaciones	6	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baños	1	Características	Terraza

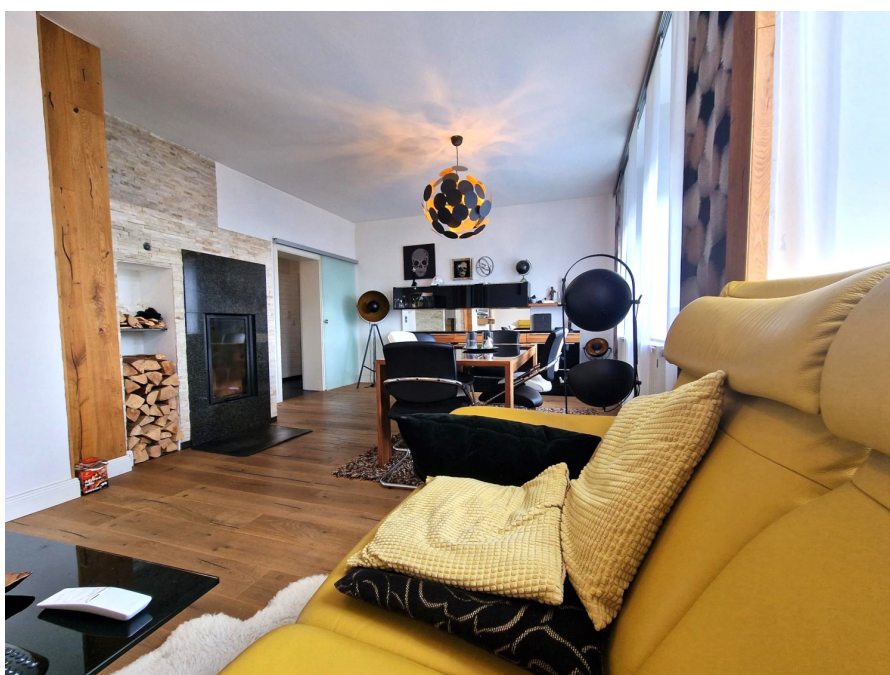
Número de propiedad: 25468004 - 95028 Hof

## Datos energéticos

Fuente de energía	<b>Gas</b>	Certificado energético	<b>Certificado energético</b>
Certificado energético válido hasta	<b>06.04.2035</b>	Demanda de energía final	<b>198.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Clase de eficiencia energética	<b>F</b>
		Año de construcción según el certificado energético	<b>1910</b>

Número de propiedad: 25468004 - 95028 Hof

## La propiedad



Número de propiedad: 25468004 - 95028 Hof

## La propiedad



Número de propiedad: 25468004 - 95028 Hof

## La propiedad



Número de propiedad: 25468004 - 95028 Hof

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

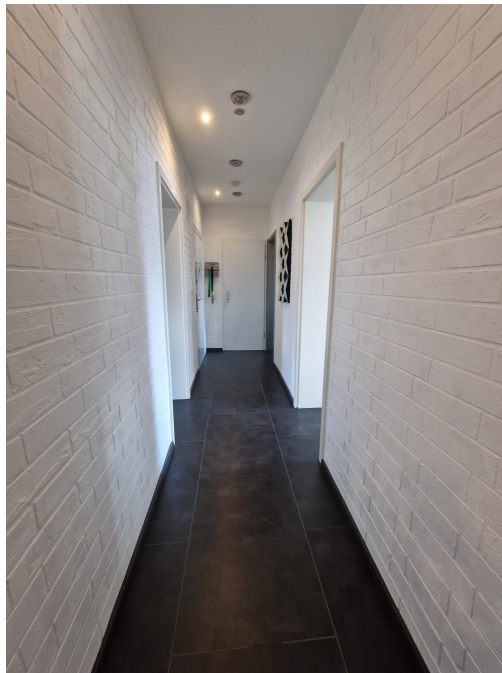
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25468004 - 95028 Hof

## La propiedad



Número de propiedad: 25468004 - 95028 Hof

## La propiedad



Número de propiedad: 25468004 - 95028 Hof

## La propiedad



Número de propiedad: 25468004 - 95028 Hof

## La propiedad



Número de propiedad: 25468004 - 95028 Hof

## La propiedad

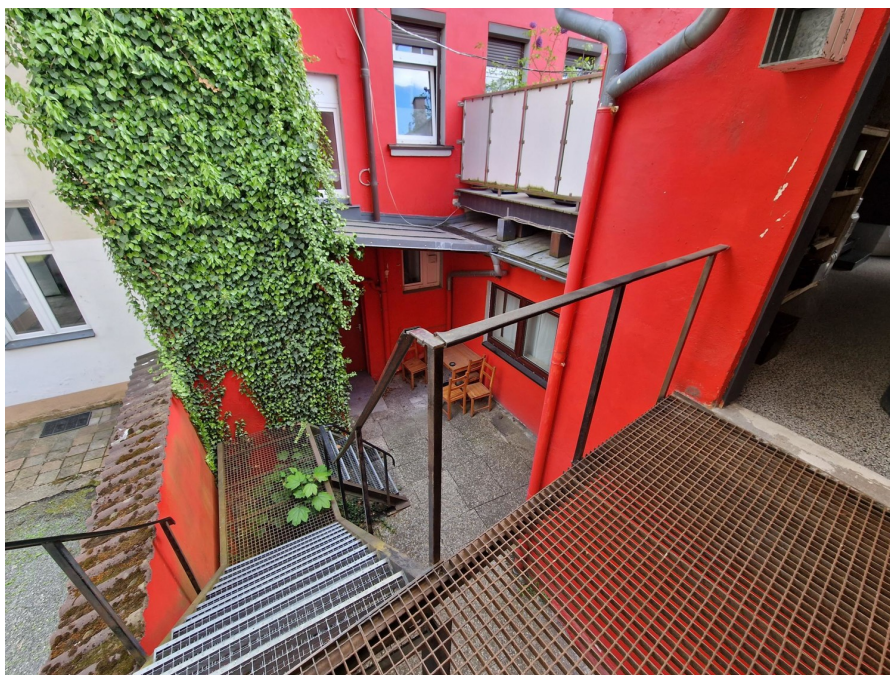


### Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

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

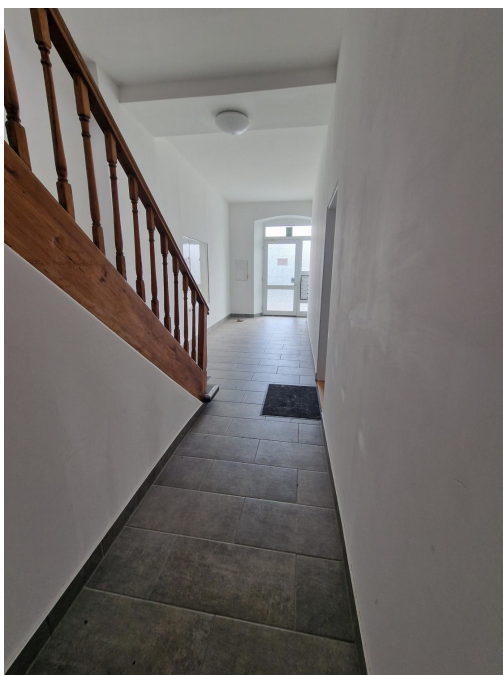
**T.: 0921 - 73 04 553**

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)



Número de propiedad: 25468004 - 95028 Hof

## La propiedad



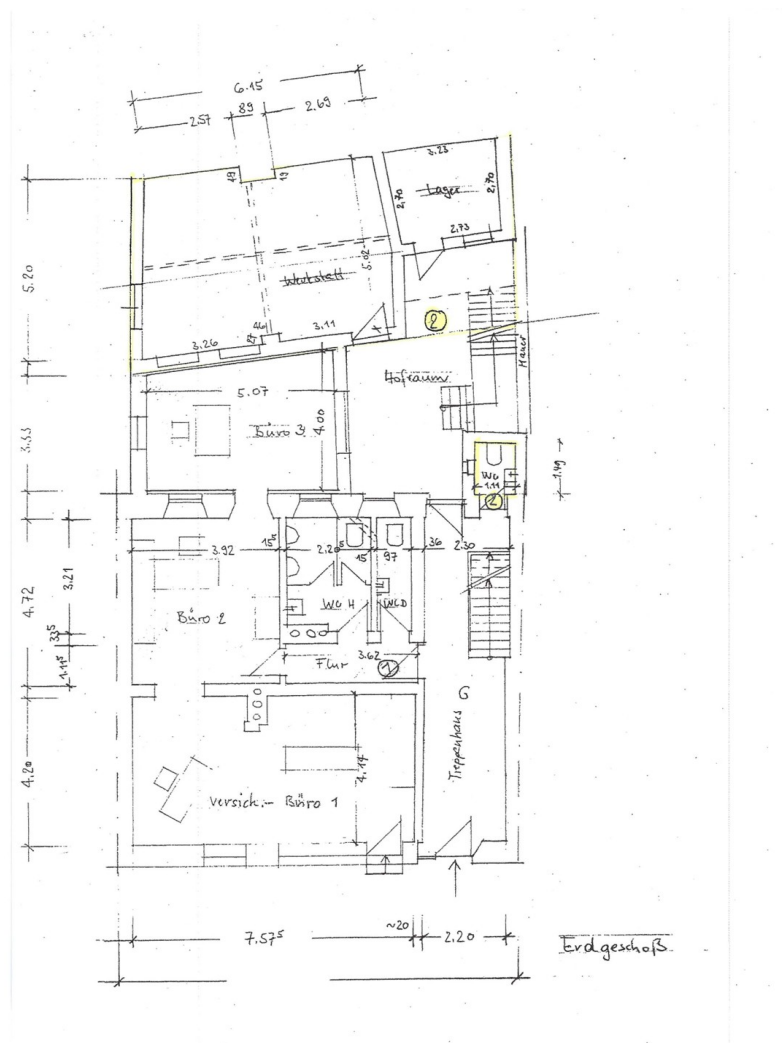
**Kristina Wimmer**  
Selbstständige Immobilienberaterin,  
Diplomkauffrau (FH), Immobilienmaklerin (IHK)

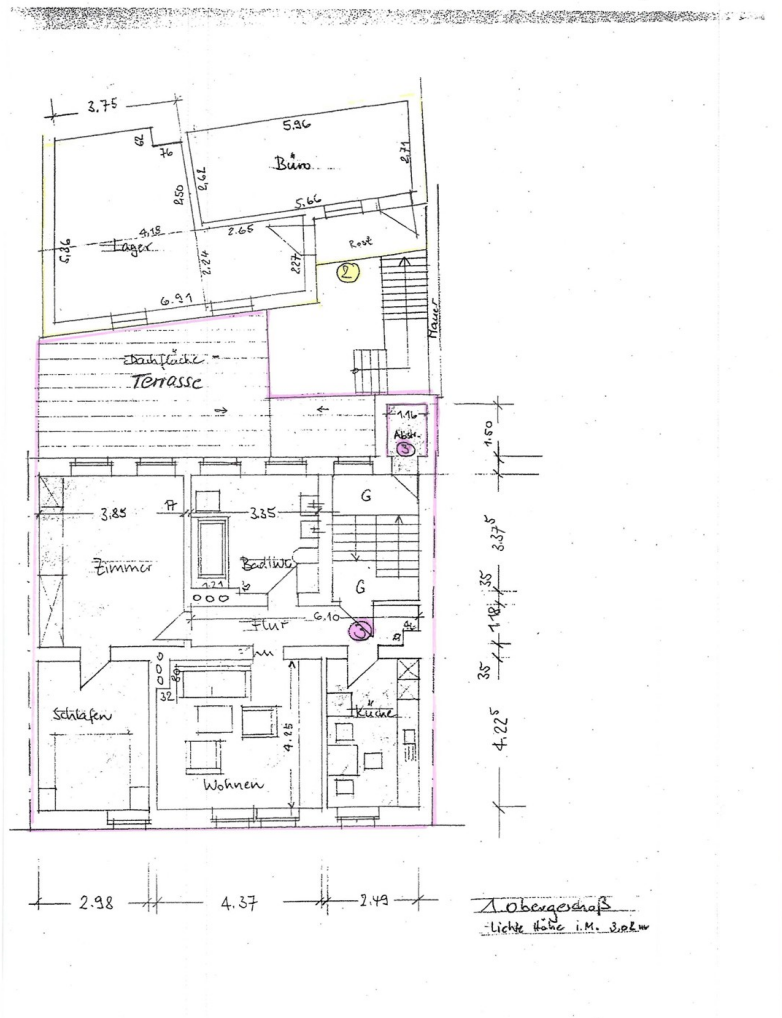
✉ [kristina.wimmer@von-poll.com](mailto:kristina.wimmer@von-poll.com)

☎ 09281 - 59 69 693

Número de propiedad: 25468004 - 95028 Hof

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25468004 - 95028 Hof**

## Una primera impresión

Este moderno apartamento de dos habitaciones combina a la perfección la comodidad residencial con un espacio comercial funcional. Con una generosa superficie habitable de aproximadamente 80 m<sup>2</sup>, podrá relajarse y disfrutar de los acabados de alta calidad. El salón-comedor no solo está amueblado con la máxima calidad, sino que también cuenta con una hermosa estufa de leña, que proporciona una calidez acogedora y un bajo consumo energético. Todos los muebles (incluida una cama de agua) y la cocina equipada están incluidos en el precio de compra, lo que le permite mudarse de inmediato sin tener que preocuparse por compras adicionales. El moderno baño incluye ducha y bañera de hidromasaje, perfecto para relajarse. La calefacción por suelo radiante eléctrico proporciona mayor comodidad en los días fríos. Otro punto a destacar de la propiedad es la azotea, que ofrece amplio espacio para relajarse al aire libre y mucho espacio para actividades de ocio. La propiedad se distribuye entre la planta baja y el primer piso. El espacio comercial, de aproximadamente 86 m<sup>2</sup>, se divide en un taller, un amplio trastero y una oficina. Esta combinación de vivienda y trabajo en una sola unidad ofrece flexibilidad y desplazamientos cortos. Un sistema de calefacción central de gas de 2002 garantiza un clima interior confortable. El complejo residencial ha sido completamente modernizado y destaca por su excelente estado de conservación. La propiedad cuenta con excelentes conexiones de transporte público y tiendas cercanas que simplifican la vida diaria. A pocos minutos en coche, podrá llegar tanto al centro de la ciudad como a zonas de ocio que invitan al relax. Esta propiedad es ideal para personas solteras o parejas que buscan un alto nivel de vida y la posibilidad de un espacio de trabajo integrado en una ubicación céntrica. Con su cuidada distribución, ofrece amplio espacio para satisfacer sus necesidades personales de vivienda y trabajo. La propiedad también es ideal como inversión para alquiler. Si esta descripción ha despertado su interés, estamos a su disposición en cualquier momento para obtener más información o concertar una visita. Para más información, póngase en contacto con la Sra. Kristina Wimmer, agente inmobiliaria (IHK), en el +49 151 68 47 09 01.

**Número de propiedad: 25468004 - 95028 Hof**

## **Detalles de los servicios**

- \* **2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Gewerbeeinheit**
- \* **Ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 86 m<sup>2</sup> 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**

**Número de propiedad: 25468004 - 95028 Hof**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 25468004 - 95028 Hof**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 198.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Número de propiedad: 25468004 - 95028 Hof**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Mark Beyer**

---

**Karolinenstraße 29, 95028 Hof**

**Tel.: +49 9281 - 59 69 693**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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