Hof

Magnifique immeuble d'appartements Art nouveau, entièrement rénové !

CODE DU BIEN: 25468011

PRIX D'ACHAT: 1.200.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 665,32 m^2 • **PIÈCES:** 20 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 565 m^2

CODE DU BIEN: 25468011 - 95028 Hof

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25468011 - 95028 Hof

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25468011
Surface habitable	ca. 665,32 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	20
Année de construction	1904

Prix d'achat	1.200.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Excellent Etat
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25468011 - 95028 Hof

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	12.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	100.40 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1904

CODE DU BIEN: 25468011 - 95028 Hof

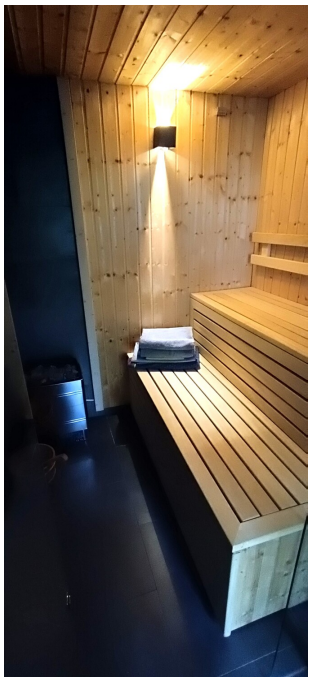
La propriété

CODE DU BIEN: 25468011 - 95028 Hof

La propriété

CODE DU BIEN: 25468011 - 95028 Hof

La propriété



CODE DU BIEN: 25468011 - 95028 Hof

La propriété

CODE DU BIEN: 25468011 - 95028 Hof

La propriété

CODE DU BIEN: 25468011 - 95028 Hof

La propriété

CODE DU BIEN: 25468011 - 95028 Hof

La propriété

CODE DU BIEN: 25468011 - 95028 Hof

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienvermittlung
auf höchstem Niveau.

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

T.: 09281 - 59 69 693

Shop Hof (Saale) | Karolinenstraße 29 | 95028 Hof | hof@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/hof

CODE DU BIEN: 25468011 - 95028 Hof

Une première impression

À vendre : un prestigieux immeuble Art nouveau de 1904, qui, grâce à d'importantes rénovations, se présente aujourd'hui en parfait état. D'une surface habitable totale d'environ 665 m² sur un terrain d'environ 565 m², ce bien offre de multiples possibilités d'aménagement et séduira aussi bien les investisseurs que les propriétaires occupants. L'immeuble comprend sept appartements entièrement rénovés, d'une superficie allant d'environ 58 m² à environ 156 m². Un soin particulier a été apporté au confort moderne tout en préservant le charme classique du bâtiment. L'immeuble est équipé de fenêtres PVC double vitrage et le système électrique a été modernisé au cours des 20 dernières années. Il est chauffé par un système de chauffage central au gaz moderne (installé en 2024), tandis que le penthouse dispose de son propre système de chauffage individuel au gaz, également installé en 2024. Ceci garantit un confort optimal et des coûts de chauffage réduits. La nouvelle toiture Prefa, installée en 2025, assure la pérennité de la structure du bâtiment. La façade a été repeinte en 2020. L'immeuble offre tout le confort moderne. Des plans bien conçus créent une atmosphère agréable dans chaque appartement. Situé dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de la ville, il bénéficie d'un cadre naturel paisible, à quelques pas du centre-ville. Cet emplacement privilégié rend ce bien très attractif pour les acquéreurs. Le loyer annuel net actuel est d'environ 60 000 €, l'immeuble est actuellement entièrement loué et pourrait être revalorisé par des ajustements de loyer à long terme. Ce bien allie le charme de l'ancien au confort moderne et offre aux acheteurs potentiels une perspective d'investissement à long terme dans un quartier recherché. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations et d'organiser une visite. Venez constater par vous-même le potentiel de ce bien exceptionnel. Une preuve de financement ou de solvabilité est requise. Pour plus de détails, veuillez contacter Mme Kristina Wimmer, agent immobilier (IHK), au 0151/68 47 09 01.

CODE DU BIEN: 25468011 - 95028 Hof

Détails des commodités

* Sieben Wohneinheiten zwischen ca. 58 m² und ca. 156 m²
* Ca. 665 m² Wohnfläche
* Ca. 565 m² Grundstücksfläche
* Sechs Balkone, eine Terrasse
* Ist-Jahreskaltmiete ca. 60.000 Euro
* Alle Wohnungen renoviert (2017 - 2025)
* Neues Prefa-Dach
* Gaszentralheizung aus dem Jahr 2024
* Eine Gasetagenheizung aus dem Jahr 2024 (Dachgeschoss)
* Fassade gestrichen im Jahr 2020
* Doppeltverglaste Kunststoff-Fenster
* Elektrik erneuert in den letzten 20 Jahren
* Beste Wohnlage

CODE DU BIEN: 25468011 - 95028 Hof

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25468011 - 95028 Hof

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 100.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

CODE DU BIEN: 25468011 - 95028 Hof

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mark Beyer

Karolinenstraße 29, 95028 Hof
Tel.: +49 9281 - 59 69 693
E-Mail: hof@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com