

Hof

## Appartement entièrement meublé avec local commercial - travaillez et vivez sous le même toit !

CODE DU BIEN: 25468004



PRIX D'ACHAT: 224.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 165 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6

CODE DU BIEN: 25468004 - 95028 Hof

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

CODE DU BIEN: 25468004 - 95028 Hof

## En un coup d'œil

|                   |            |
|-------------------|------------|
| CODE DU BIEN      | 25468004   |
| Surface habitable | ca. 165 m² |
| Pièces            | 6          |
| Salles de bains   | 1          |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 224.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Aménagement                  | Terrasse                                                                  |

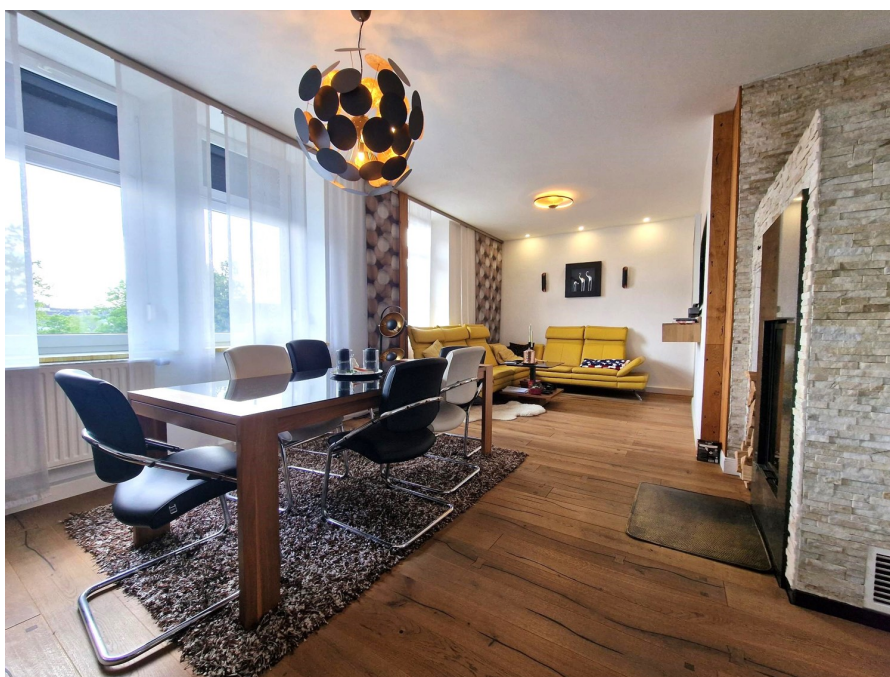
CODE DU BIEN: 25468004 - 95028 Hof

## Informations énergétiques

|                                                  |            |                                                                |                           |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Chauffage                                        | Gaz        | Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 06.04.2035 | Consommation<br>d'énergie                                      | 198.40 kWh/m²a            |
|                                                  |            | Classement<br>énergétique                                      | F                         |
|                                                  |            | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1910                      |

CODE DU BIEN: 25468004 - 95028 Hof

## La propriété





CODE DU BIEN: 25468004 - 95028 Hof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25468004 - 95028 Hof

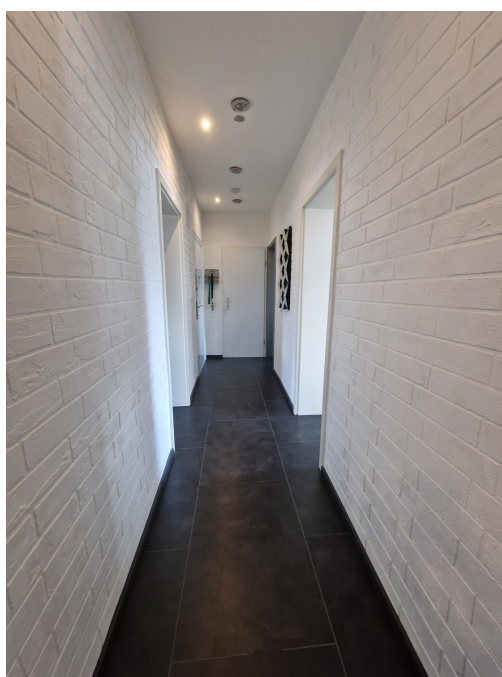
## La propriété





CODE DU BIEN: 25468004 - 95028 Hof

## La propriété





CODE DU BIEN: 25468004 - 95028 Hof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25468004 - 95028 Hof

## La propriété





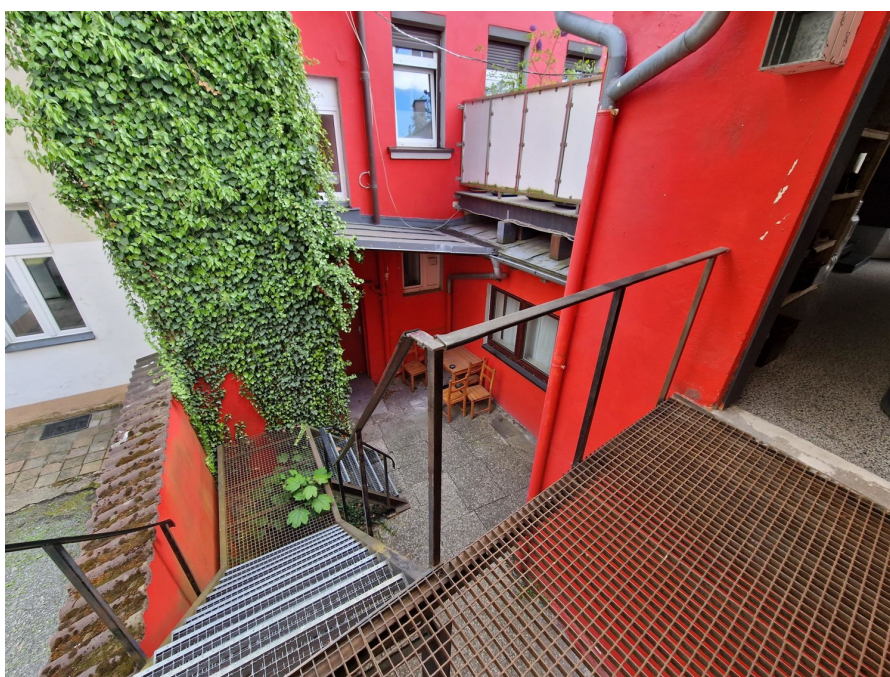
CODE DU BIEN: 25468004 - 95028 Hof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25468004 - 95028 Hof

## La propriété





CODE DU BIEN: 25468004 - 95028 Hof

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25468004 - 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

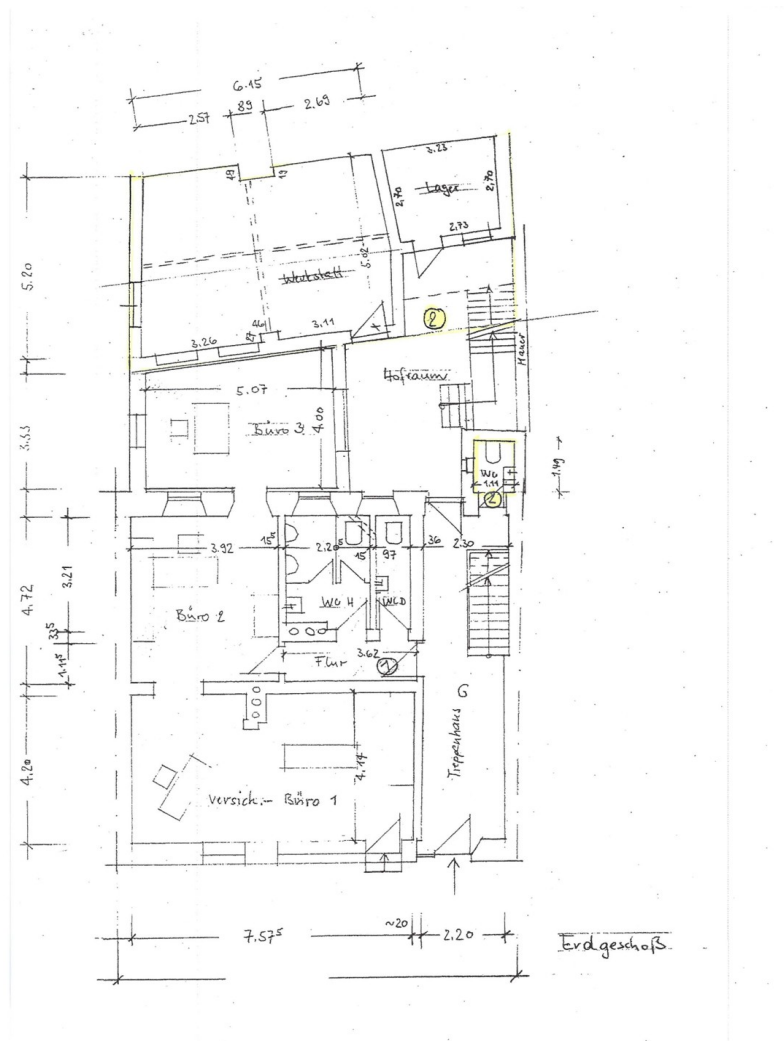
Shop Hof (Saale) | Karolinenstraße 29 | 95028 Hof | [hof@von-poll.com](mailto:hof@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

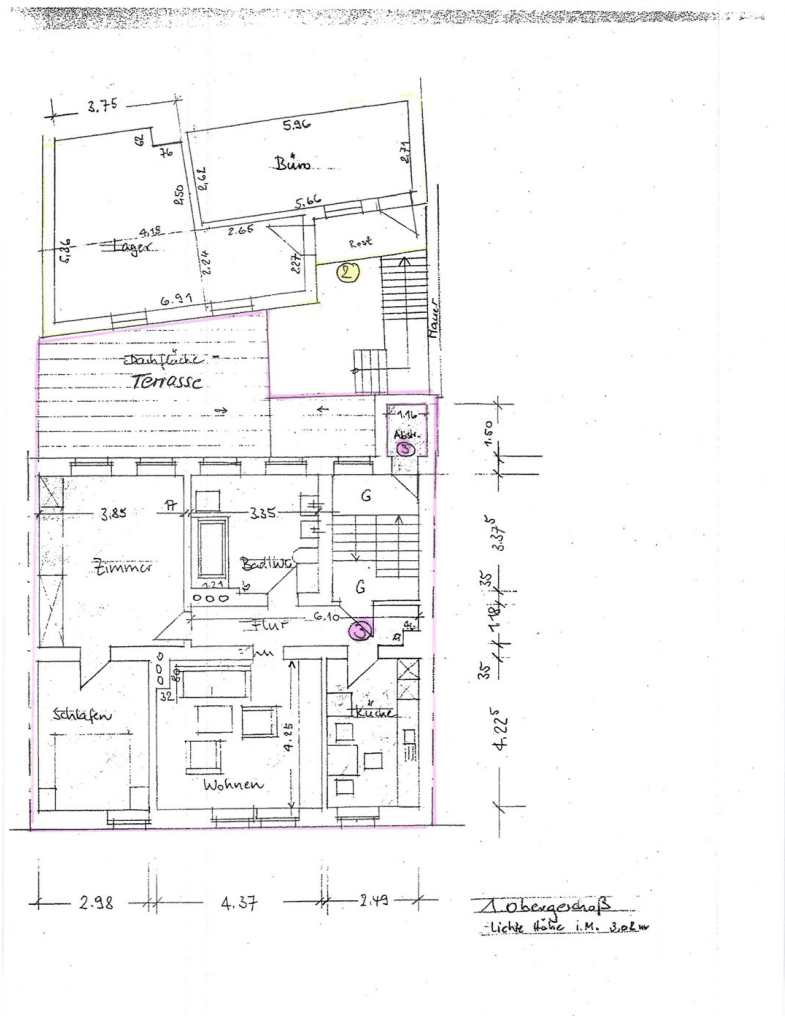
[www.von-poll.com/hof](http://www.von-poll.com/hof)

**CODE DU BIEN: 25468004 - 95028 Hof**

# Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25468004 - 95028 Hof

## Une première impression

Ce deux-pièces moderne offre un parfait équilibre entre confort résidentiel et espace commercial fonctionnel. Avec une surface habitable généreuse d'environ 80 m<sup>2</sup>, vous pourrez vous détendre pleinement et apprécier des finitions haut de gamme. Le séjour/salle à manger, meublé avec goût, est agrémenté d'un magnifique poêle à bois, pour une chaleur agréable et des économies d'énergie. Le mobilier (dont un lit à eau) et la cuisine équipée sont inclus dans le prix de vente, vous permettant d'emménager immédiatement sans vous soucier d'achats supplémentaires. La salle de bain moderne comprend une douche et une baignoire balnéo, idéales pour la relaxation. Un chauffage au sol électrique assure un confort optimal par temps froid. Autre atout majeur : la terrasse sur le toit, offrant un vaste espace pour se détendre en plein air et pratiquer diverses activités de loisirs. L'appartement occupe une partie du rez-de-chaussée et le premier étage. L'espace commercial, d'environ 86 m<sup>2</sup>, est divisé en un atelier, un grand local de stockage et un bureau. Cette combinaison d'espace de vie et de travail offre flexibilité et des temps de trajet réduits. Un système de chauffage central au gaz, installé en 2002, garantit un confort thermique optimal. Ce complexe résidentiel a été entièrement modernisé et impressionne par son excellent état. Il bénéficie d'une excellente desserte par les transports en commun et de commerces de proximité, facilitant ainsi le quotidien. En quelques minutes de voiture, vous rejoindrez le centre-ville et des espaces de loisirs propices à la détente. Ce bien est idéal pour les personnes seules ou les couples recherchant un cadre de vie de qualité et la possibilité d'intégrer un espace de travail dans un emplacement central. Son agencement bien pensé offre un espace généreux pour répondre à vos besoins personnels et professionnels. Ce bien représente également un excellent investissement locatif. Si cette description vous intéresse, nous sommes à votre disposition pour vous fournir de plus amples informations ou organiser une visite. Pour plus de détails, veuillez contacter Mme Kristina Wimmer, agent immobilier (IHK), au +49 151 68 47 09 01.

CODE DU BIEN: 25468004 - 95028 Hof

## Détails des commodités

- \* 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



**CODE DU BIEN: 25468004 - 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: 25468004 - 95028 Hof**

## Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25468004 - 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](mailto:hof@von-poll.com)

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

---

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