

Hof

# Maison bifamiliale - Beaucoup d'espace pour votre famille !

CODE DU BIEN: 25468015



PRIX D'ACHAT: 260.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 155 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 792 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25468015 - 95032 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: 25468015 - 95032 Hof

## En un coup d'œil

|                        |            |
|------------------------|------------|
| CODE DU BIEN           | 25468015   |
| Surface habitable      | ca. 155 m² |
| Pièces                 | 8          |
| Chambres à coucher     | 4          |
| Salles de bains        | 3          |
| Place de stationnement | 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 260.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Aménagement                  | Terrasse, Sauna, Bloc-cuisine, Balcon                                     |

CODE DU BIEN: 25468015 - 95032 Hof

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 03.06.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 138.50 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | E                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1963                      |

CODE DU BIEN: 25468015 - 95032 Hof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25468015 - 95032 Hof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25468015 - 95032 Hof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25468015 - 95032 Hof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25468015 - 95032 Hof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25468015 - 95032 Hof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25468015 - 95032 Hof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25468015 - 95032 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: 25468015 - 95032 Hof

## Une première impression

Cette spacieuse maison bi-familiale, construite en 1963, offre environ 155 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain d'environ 792 m<sup>2</sup>. De construction à ossature bois et dotée d'un sous-sol solide, elle bénéficie d'un agencement bien pensé et offre de nombreuses possibilités d'aménagement. La propriété s'étend sur quatre niveaux – sous-sol, premier et deuxième étages, et combles aménagés – et comprend huit pièces au total, dont quatre chambres. Elle offre ainsi un espace généreux pour les familles, les foyers multigénérationnels ou les investissements locatifs. Trois salles de bains facilitent le quotidien et offrent une grande flexibilité, notamment pour les occupants multiples. Le sous-sol abrite un sauna intégré, idéal pour la détente. Un système de chauffage central au fioul moderne a été installé en 2021, garantissant un chauffage performant et fiable. Deux garages séparés permettent de garer les véhicules en toute sécurité, tandis que deux places de parking extérieures supplémentaires offrent un espace suffisant pour les visiteurs ou des véhicules additionnels. Le vaste terrain permet de nombreux aménagements paysagers et invite aux activités de plein air. La terrasse prolonge l'espace de vie du rez-de-chaussée et offre un havre de paix en extérieur. Le balcon et la terrasse sur le toit au premier étage contribuent à créer une atmosphère agréable. Commerces, écoles et transports en commun sont situés à proximité, garantissant un quotidien confortable et un accès facile aux loisirs. L'emplacement de cette propriété allie un cadre résidentiel paisible à un accès aisé aux infrastructures et aux commodités locales. Cette maison bi-familiale est idéale pour les propriétaires occupants recherchant un espace de vie généreux et personnalisé, ainsi que pour ceux qui envisagent d'y habiter et de louer un logement au sein de la même propriété. L'agencement bien pensé sur trois niveaux offre de nombreuses possibilités. Pour plus d'informations, veuillez contacter Mme Kristina Wimmer, agent immobilier (IHK), au +49 151 68 47 09 01.

CODE DU BIEN: 25468015 - 95032 Hof

## Détails des commodités

- \* 2-Familien-Haus
- \* Ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Ca. 792 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- \* Baujahr 1963
- \* Holzständerbauweise, massiver Keller
- \* 8 Zimmer auf drei Etagen
- \* Drei Badezimmer
- \* Sauna
- \* Ölzentralheizung aus dem Jahr 2021
- \* Voll unterkellert
- \* Zwei Zapfgaragen
- \* Zwei Außenstellplätze

CODE DU BIEN: 25468015 - 95032 Hof

## Tout sur l'emplacement

Hof ist eine kreisfreie Stadt und liegt in Bayern ganz oben. Mit knapp 50.000 Einwohnern ist die charmante Stadt die drittgrößte im Regierungsbezirk Oberfranken. Sie liegt auf rund 500 Metern über dem Meeresspiegel, idyllisch eingebettet zwischen Frankenwald und Fichtelgebirge.

Darüber hinaus ist Hof Einkaufsstadt, Fachhochschulstandort, Industriestadt und Verwaltungszentrum. Dank der guten Anbindung an die Autobahnen A9, A72 und A93 liegt Hof verkehrsgünstig zu Sachsen, Thüringen und Tschechien.

Zudem ist Hof Sitz der Wirtschaftsregion "Hochfranken", die das Hofer Land, die Stadt Hof sowie den Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge umfasst.

CODE DU BIEN: 25468015 - 95032 Hof

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 138.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25468015 - 95032 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)