

Hof - Trogen

****Maison de plain-pied moderne de 2021 avec des finitions haut de gamme – terrain spacieux et bien plus encore****

CODE DU BIEN: 25468013



PRIX D'ACHAT: 575.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 146 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 722 m²

CODE DU BIEN: 25468013 - 95028 Hof - Trogen

- 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: 25468013 - 95028 Hof - Trogen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25468013	Prix d'achat	575.000 EUR
Surface habitable	ca. 146 m ²	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	État de la propriété	Excellent Etat
Chambres à coucher	5	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Année de construction	2021		
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x surface libre		

CODE DU BIEN: 25468013 - 95028 Hof - Trogen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	32.20 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.11.2035	Classement énergétique	A
		Année de construction selon le certificat énergétique	2021

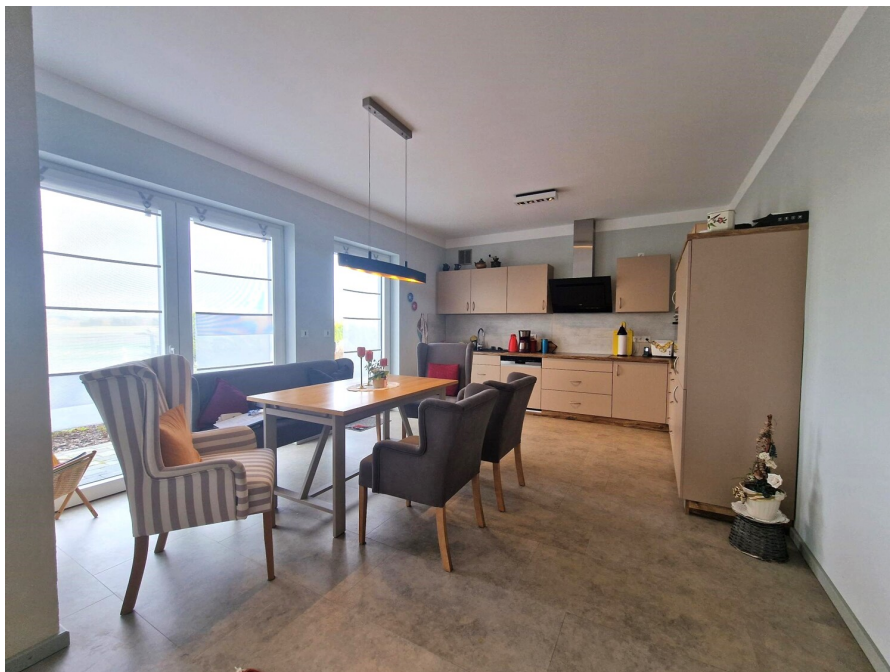
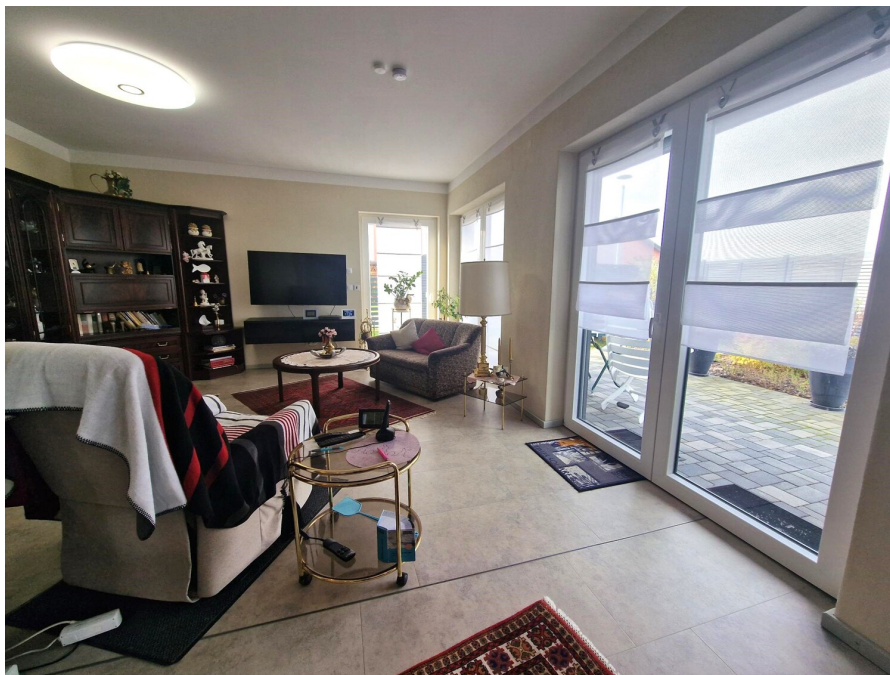
CODE DU BIEN: 25468013 - 95028 Hof - Trogen

La propriété



CODE DU BIEN: 25468013 - 95028 Hof - Trogen

La propriété



CODE DU BIEN: 25468013 - 95028 Hof - Trogen

La propriété



CODE DU BIEN: 25468013 - 95028 Hof - Trogen

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

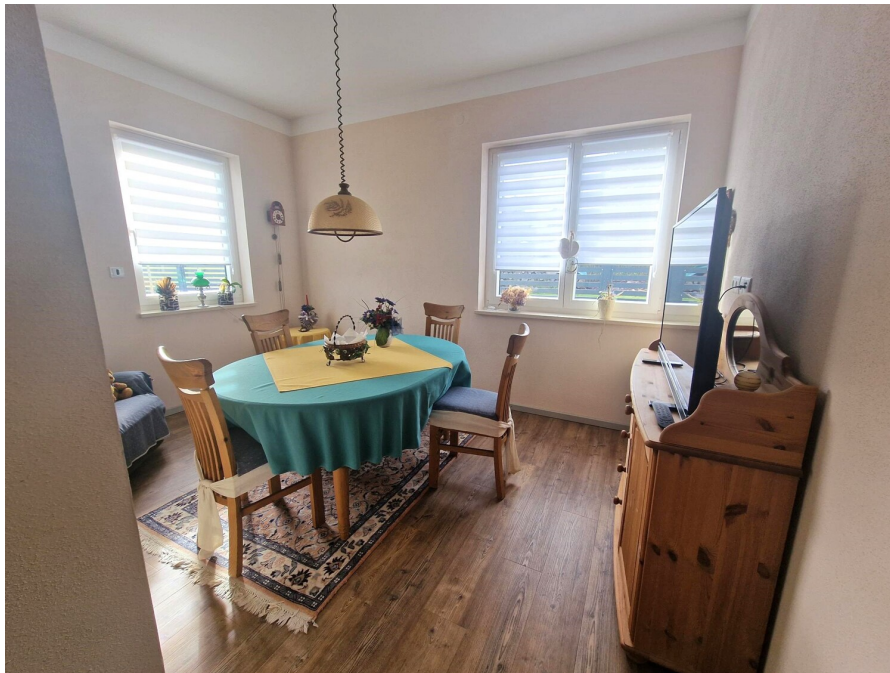
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25468013 - 95028 Hof - Trogen

La propriété



CODE DU BIEN: 25468013 - 95028 Hof - Trogen

La propriété



CODE DU BIEN: 25468013 - 95028 Hof - Trogen

La propriété



CODE DU BIEN: 25468013 - 95028 Hof - Trogen

La propriété



CODE DU BIEN: 25468013 - 95028 Hof - Trogen

La propriété



CODE DU BIEN: 25468013 - 95028 Hof - Trogen

La propriété



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

✉ kristina.wimmer@von-poll.com

☎ 09281 - 59 69 693

CODE DU BIEN: 25468013 - 95028 Hof - Trogen

Une première impression

Ce bungalow, construit en 2021 et entretenu avec le plus grand soin, allie confort moderne, équipements bien pensés et technologies d'avenir. Avec une surface habitable d'environ 146 m² et un terrain d'environ 722 m², cette propriété offre un espace généreux, idéal pour tous les modes de vie : couples, familles ou toute personne appréciant le confort contemporain. Son agencement séduit par sa fonctionnalité et son confort : cinq pièces spacieuses, dont quatre chambres, offrent de multiples possibilités d'aménagement – bureau, dressing ou chambre d'enfant, par exemple. Le séjour/salle à manger ouvert, baigné de lumière naturelle grâce à ses grandes fenêtres, crée une atmosphère chaleureuse. La cuisine équipée, incluse dans le prix d'achat et d'une valeur initiale d'environ 20 000 €, est dotée d'appareils Bosch et Siemens haut de gamme et répond à tous les besoins. Le bungalow dispose de deux salles de bains modernes. La salle de bains principale est équipée d'une baignoire et d'une douche à l'italienne, pour un confort optimal. La salle de bains séparée pour les invités est équipée d'une douche – idéale pour les visiteurs ou les familles nombreuses. Parallèlement, une pompe à chaleur performante, associée à un chauffage au sol dans toutes les pièces, garantit un confort thermique optimal et des coûts d'entretien réduits. Un poêle à bois peut être installé, et une cheminée est déjà en place. Des équipements intelligents améliorent encore le confort de vie : des stores électriques sont disponibles dans toute la maison. Toutes les pièces sont équipées de prises réseau, permettant ainsi des solutions de télétravail modernes ou un divertissement fluide. Outre le spacieux double abri voiture avec un grand débarras attenant, une borne de recharge pour véhicules électriques est disponible ; la propriété est parfaitement équipée pour répondre aux besoins actuels et futurs. Le jardin est magnifiquement paysagé et la pelouse est entretenue par un robot tondeuse, vous libérant ainsi de tout effort. Une clôture métallique avec brise-vue assure l'intimité, tandis que le portail électrique facilite l'accès. La construction robuste en briques

Poroton de 42,5 cm d'épaisseur garantit une qualité durable, une excellente isolation thermique et un climat intérieur agréable. La propriété est en parfait état et ne nécessite aucune rénovation ; la maison est disponible rapidement et est donc idéale pour ceux qui envisagent un déménagement prochain. À noter : il est possible d'acquérir également la propriété voisine, ce qui permet d'envisager des projets d'agrandissement personnalisés. Pour plus d'informations ou pour organiser une visite, une preuve de solvabilité ou de financement est requise. Pour plus de détails, veuillez contacter Mme Kristina Wimmer, agent immobilier (IHK), au +49 151 68 47 09 01.

CODE DU BIEN: 25468013 - 95028 Hof - Trogen

Détails des commodités

- * Neuwertiger Bungalow - Baujahr 2021
- * Wohnfläche ca. 146 m²
- * Grundstücksfläche ca. 722 m²
- * Badezimmer mit Badewanne und bodentiefer Dusche
- * Gästebad mit Dusche
- * Hochwertige Einbauküche im Kaufpreis enthalten - Neupreis ca. 20.000 Euro
- * Elektrische Jalousien im gesamten Haus
- * Wärmepumpe mit Fußbodenheizung - geringe Verbrauchskosten
- * Anschluss eines Holzofens möglich, Kamin vorhanden
- * Massive Bauweise mit Poroton-Ziegeln (42,5 cm)
- * Doppelcarport mit großem Geräteraum
- * Wallbox
- * LAN-Anschlüsse in allen Zimmern
- * Metallzaun mit Sichtschutz
- * Elektrisches Einfahrtstor
- * Haus ist kurzfristig verfügbar
- * Option, das Nachbargrundstück mit zu erwerben

CODE DU BIEN: 25468013 - 95028 Hof - Trogen

Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Trogen gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Feilitzsch und liegt nur zwei Fahrminuten von der Stadt Hof entfernt. Sie verfügt über eine gute Infrastruktur mit Schule, Kindergarten und Kindergrippe. Durch die kurzen Wege zu den Autobahnen A72 (Chemnitz-Dresden), A93 (Regensburg-München) und A9 sowie zur Kreisstadt Hof ist sie verkehrsmäßig sehr gut angebunden. Das Angebot zur Freizeitgestaltung kann sich ebenfalls sehen lassen. Ein reges Vereinsleben, der nahegelegene Golfplatz oder der örtliche Fußballverein sind hierzu nur einige Beispiele.

CODE DU BIEN: 25468013 - 95028 Hof - Trogen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 32.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25468013 - 95028 Hof - Trogen

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