Hof

Exklusives Wohnhaus in bester Lage - sofort bezugsfrei

??????? ????????: 23468009

???? ??????: 895.000 EUR • ?????????: ca. 200 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 2.170 m²

??????? ????????: 23468009 - 95032 Hof

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 23468009 - 95032 Hof

?? ??? ?????

??????? ????????	23468009
?????????	ca. 200 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	5
????????	3
???? ??????????	1958
????? ??????????	2 x ???????? ??? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	895.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2021
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 23468009 - 95032 Hof

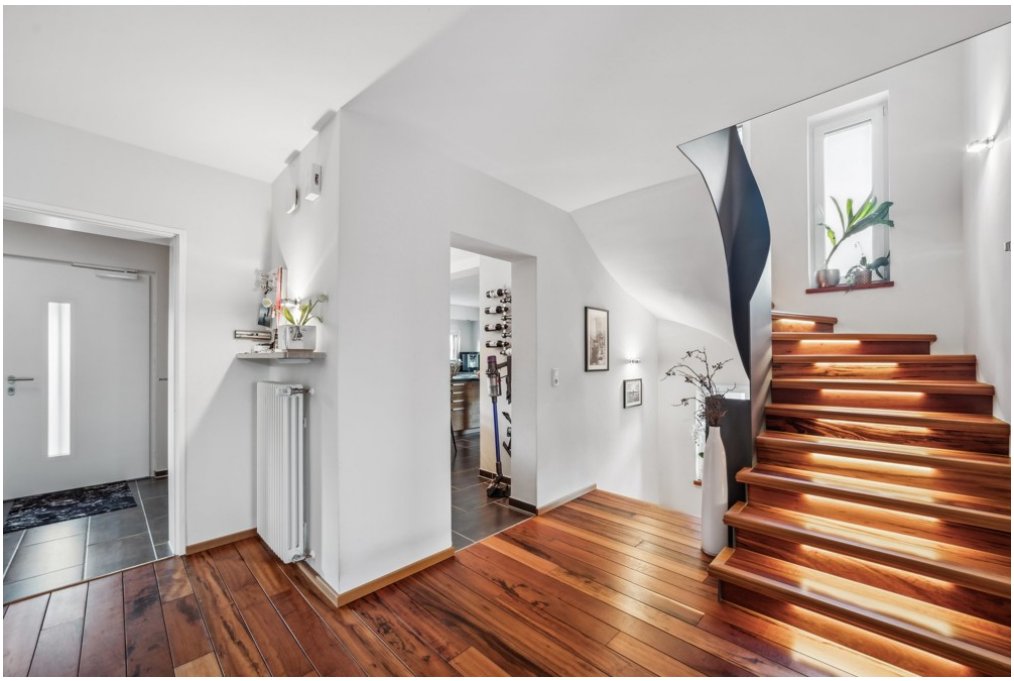
??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	GAS
?????????? ????????????? ?????? ???	26.12.2033
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	113.50 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D

??????? ????????: 23468009 - 95032 Hof

?? ???????



??????? ????????: 23468009 - 95032 Hof

?? ???????

??????? ????????: 23468009 - 95032 Hof

?? ???????

??????? ????????: 23468009 - 95032 Hof

?? ???????

??????? ????????: 23468009 - 95032 Hof

?? ???????

??????? ????????: 23468009 - 95032 Hof

?? ???????

??????? ????????: 23468009 - 95032 Hof

?? ???????

??????? ????????: 23468009 - 95032 Hof

?? ???????

??????? ????????: 23468009 - 95032 Hof

?? ???????

??????? ????????: 23468009 - 95032 Hof

?? ???????

??????? ????????: 23468009 - 95032 Hof

?? ???????

??????? ????????: 23468009 - 95032 Hof

?? ???????

??????? ????????: 23468009 - 95032 Hof

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein exklusives Wohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 200 m² auf einem großzügigen Erbpachtgrundstück von ca. 2.170 m². Das im Jahr 1958 erbaute Objekt wurde im Jahr 2021 komplett und hochwertig saniert, um modernsten Wohnkomfort zu bieten. Das Haus besticht durch seine großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Der Wohnbereich verfügt über eine exklusive Einbauküche mit angrenzendem Essbereich, der für gemütliche Mahlzeiten mit der Familie oder Freunden einlädt. Die stilvoll gestalteten Designer-Bäder lassen keine Wünsche offen. Ein besonderes Highlight des Hauses ist die maßgefertigte KLAFS Sauna, die Ruhe und Entspannung garantiert. Dank einer Fußbodenheizung, sowie einem Kaminofen und einem Schwedenofen ist in diesem Haus eine behagliche Wärme gewährleistet. Die dreifach verglasten Fenster sorgen für eine optimale Wärmeisolierung und tragen zur Energieeffizienz des Hauses bei. Die neue Gaszentralheizung sorgt für eine zuverlässige Beheizung des Hauses, während die KNX Haussteuerung für Licht und Jalousien eine komfortable Steuerung dieser Funktionen ermöglicht. Ein Balkon und eine Terrasse bieten den Bewohnern die Möglichkeit, die frische Luft zu genießen und den Blick über den großzügigen Garten schweifen zu lassen. Die Lage des Hauses ist ebenso attraktiv wie die Immobilie selbst. Die Nachbarschaft ist ruhig, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Das Anwesen verfügt darüber hinaus über eine Doppelgarage, die Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Ein Garten- und ein Gewächshaus stehen ebenfalls zur Verfügung und bieten Raum für Hobbygärtner oder die Gestaltung einer grünen Oase. Zusammenfassend handelt es sich bei dieser Immobilie um ein hochwertig saniertes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 200 m² auf einem großzügigen Erbpachtgrundstück von ca. 2.170 m². Die vielseitige Ausstattung, die luxuriöse Designer-Bäder, die maßgefertigte KLAFS Sauna, die Doppelgarage und der gepflegte Garten machen diese Immobilie zu einem idealen Wohnort für Familien oder Paare, die Wert auf hochwertigen Wohnkomfort legen. Für weitere Informationen bzw. einen Besichtigungstermin, wird ein Bonitäts- oder Finanzierungsnachweis erbeten. Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Frau Kristina Wimmer, Immobilienmaklerin (IHK) unter Mobil 0151/68 47 09 01.

??????? ????????: 23468009 - 95032 Hof

????????????? ??? ???????

* Exklusives Wohnhaus mit ca. 200 m² Wohnfläche
* 2.170 m² Erbpachtgrundstück
* 2021 komplett und hochwertig saniert
* Küche mit exklusiver Einbauküche und Essbereich
* Gäste-WC
* Designerbäder und maßgefertigte KLAFS Sauna
* Fußbodenheizung
* Kaminofen und Schwedenofen
* dreifach verglaste Fenster
* Doppelgarage
* Garten- und Gewächshaus
* Neue Gaszentralheizung
* KNX Haussteuerung für Licht und Jalousien
* Balkon und Terrasse

??????? ????????: 23468009 - 95032 Hof

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ????????: 23468009 - 95032 Hof

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 113.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. 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.

??????? ????????: 23468009 - 95032 Hof

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Mark Beyer

Karolinenstraße 29 Hof (Saale)
E-Mail: hof@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com