

Hof

# Zweifamilienhaus - Viel Platz für Ihre Familie!

???????? ?????: 25468015



???? ?????: 260.000 EUR • ?????: ca. 155 m<sup>2</sup> • ??: 8 • ??: 792 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25468015 - 95032 Hof

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25468015 - 95032 Hof

?? ??? ??????

|                     |            |               |                       |
|---------------------|------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 25468015   | ????? ??????? | 260.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 155 m² | ???????????   | Käuferprovision       |
| ?????????           | 8          |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???      | 4          |               | MwSt.) des            |
| ??????????          |            |               | beurkundeten          |
|                     |            |               | Kaufpreises           |
| ?????????           | 3          | ???????       | ????????, ???????,    |
| ????? ????????????  | 2 x ?????? |               | ????????????????      |
|                     |            |               | ????????, ?????????   |

???????? ?????????: 25468015 - 95032 Hof

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

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ??????? ???????<br>???????????                                               | 138.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 03.06.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | E              |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1963           |

???????? ?????????: 25468015 - 95032 Hof

?? ?????????



??????? ?????????: 25468015 - 95032 Hof

?? ????????



??????? ???????: 25468015 - 95032 Hof

?? ????????



???????? ???????? : 25468015 - 95032 Hof

?? ????????



??????? ???????: 25468015 - 95032 Hof

?? ????????



??????? ???????? : 25468015 - 95032 Hof

?? ????????



??????? ???????? : 25468015 - 95032 Hof

?? ????????



??????? ???????? : 25468015 - 95032 Hof

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ?????????: 25468015 - 95032 Hof

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

Dieses großzügige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1963 bietet eine Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem etwa 792 m<sup>2</sup> großen Grundstück. In Holzständerbauweise errichtet und massiv unterkellert, überzeugt das Haus durch eine durchdachte Raumaufteilung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie erstreckt sich über vier Etagen - Keller, erstes und zweites Obergeschoss sowie ausgebauten Dachgeschoss - und verfügt über insgesamt acht Zimmer, darunter vier Schlafzimmer. Somit bietet sie ausreichend Platz für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder zur Vermietung. Drei Badezimmer sorgen für einen reibungslosen Alltag und erhöhen die Flexibilität, insbesondere bei mehreren Bewohnern.

Ein besonderes Detail im Kellerbereich ist die integrierte Sauna, die jederzeit zur Entspannung einlädt. Im Jahr 2021 wurde eine moderne Ölzentralheizung installiert, die eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung gewährleistet.

Zwei separate Zapfgaragen bieten sichere Stellplätze für Fahrzeuge, während zwei zusätzliche Außenstellplätze ausreichend Raum für Besucher oder weitere Pkw schaffen.

Das große Grundstück ermöglicht eine abwechslungsreiche Gartengestaltung und lädt zu Aktivitäten im Freien ein. Der Terrassenbereich erweitert den Wohnraum im Erdgeschoss und bietet Gelegenheit zur Erholung im Grünen. Der Balkon und die Dachterrasse im 1. Obergeschoss schaffen zusätzliche Wohnatmosphäre.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in angenehmer Nähe, sodass der Alltag komfortabel gestaltet und Freizeiteinrichtungen unkompliziert erreicht werden können.

Die Lage der Immobilie verbindet eine ruhige Wohnatmosphäre mit kurzen Wegen zu Infrastruktur und Nahversorgung. Das Zweifamilienhaus eignet sich sowohl für Eigennutzer, die großzügiges Wohnen mit Individualität kombinieren möchten, als auch für Interessenten, die Wohnen und Vermieten in einem Haus in Betracht ziehen. Die durchdachte Aufteilung über drei Etagen bietet hier vielfältige Optionen.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Frau Kristina Wimmer, Immobilienmaklerin (IHK) unter Mobil 0151/68 47 09 01.

??????? ???????: 25468015 - 95032 Hof

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

- \* 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

??????? ?????????: 25468015 - 95032 Hof

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

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.

??????? ?????????: 25468015 - 95032 Hof

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

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.

???????? ??????????: 25468015 - 95032 Hof

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

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

Mark Beyer

---

Karolinenstraße 29, 95028 Hof

Tel.: +49 9281 - 59 69 693

E-Mail: [hof@von-poll.com](mailto:hof@von-poll.com)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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