

Hof – Trogen

****Moderner Bungalow aus 2021 mit hochwertiger Ausstattung – großzügiges Grundstück und vieles mehr****

???????? ?????: 25468013



???? ?????: 595.000 EUR • ??????: ca. 146 m² • ?????: 5 • ????? ??: 722 m²

??????? ?????????: 25468013 - 95028 Hof – Trogen

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

??????? ?????????: 25468013 - 95028 Hof – Trogen

?? ??? ??????

??????? ????????	25468013	???? ??????	595.000 EUR
??????????	ca. 146 m²	??????????	Käuferprovision
????????	5		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	5		MwSt.) des
????????			beurkundeten
			Kaufpreises
????????	2	????????	??????
???? ???????????	2021	??????????	
????? ???????????	2 x ????????? ???	??????	???????, WC
	???????????, 2 x		???????????, ?????,
	?????????? ??????		?????,
	??????????		???????????????
			???????

???????? ??????????: 25468013 - 95028 Hof – Trogen

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	??????????????	??????? ??????? ???????????	32.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	03.11.2035	???????????? ?????????????? ???????????	A
		????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2021

??????? ???????? : 25468013 - 95028 Hof – Trogen

?? ????????



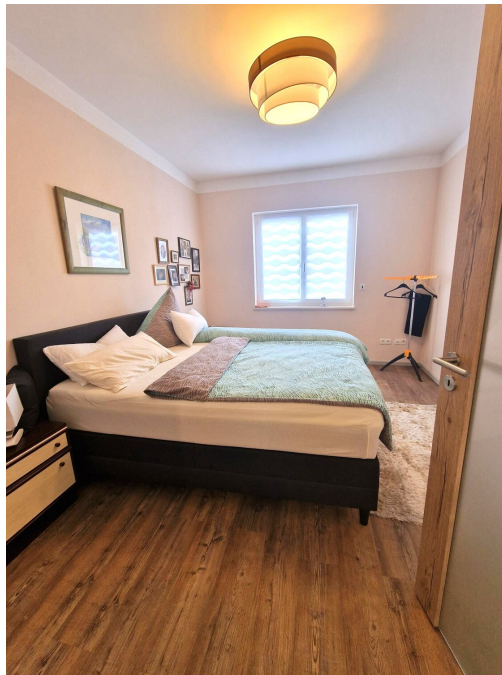
??????? ???????? : 25468013 - 95028 Hof – Trogen

?? ????????



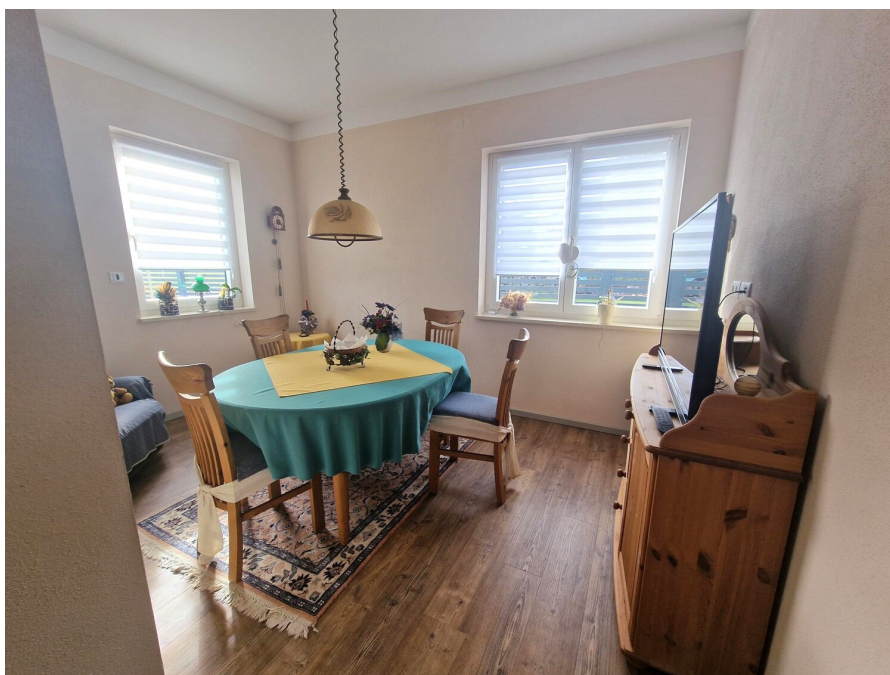
??????? ???????? : 25468013 - 95028 Hof – Trogen

?? ????????



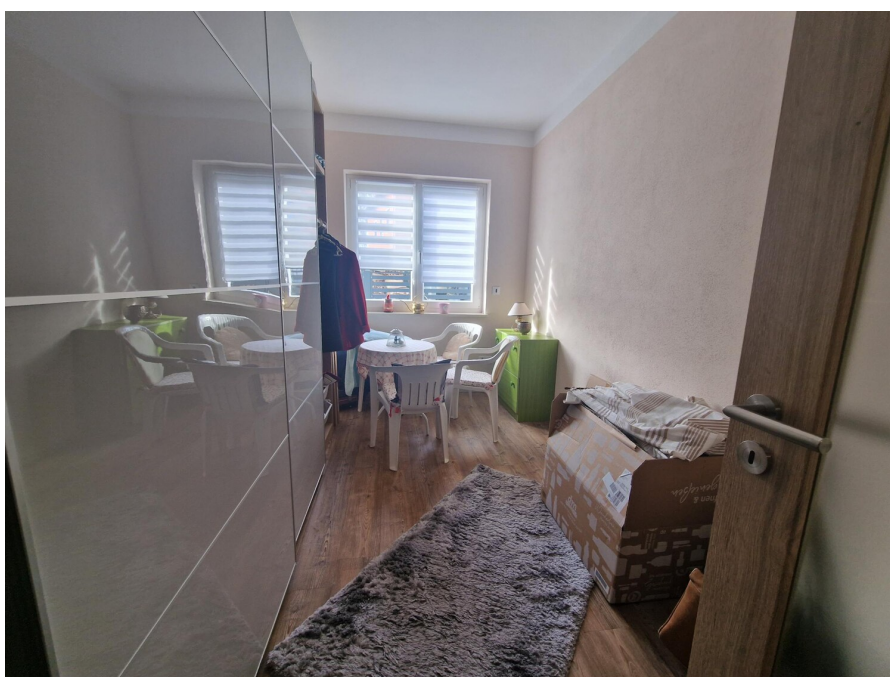
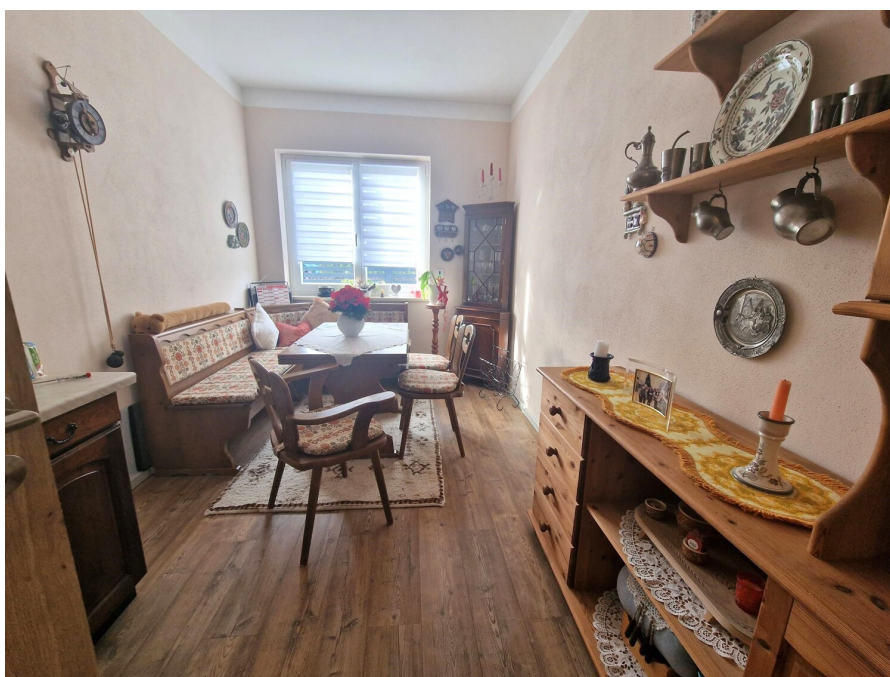
??????? ???????: 25468013 - 95028 Hof – Trogen

?? ????????



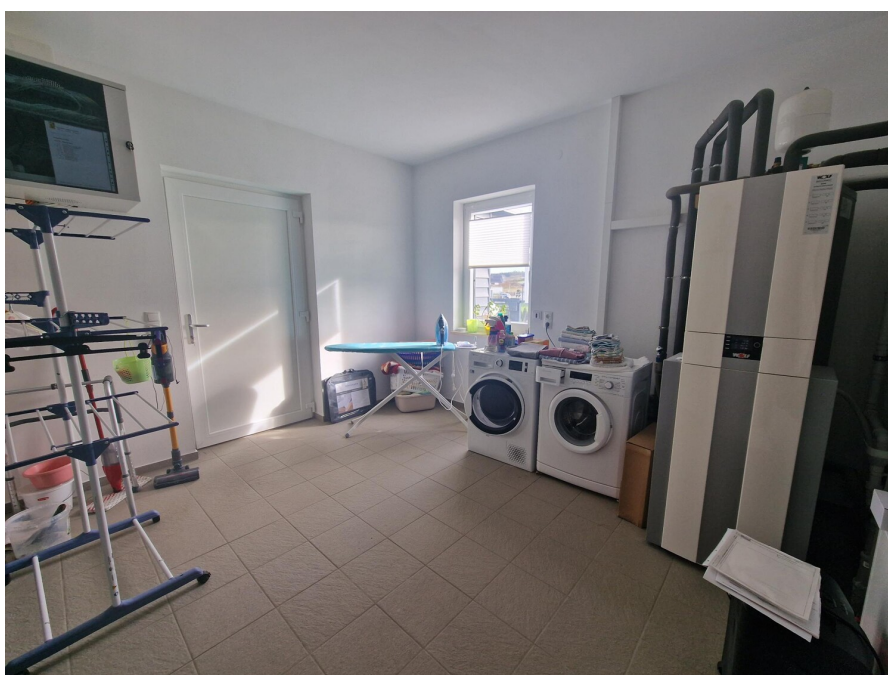
??????? ???????? : 25468013 - 95028 Hof – Trogen

?? ????????



??????? ???????? : 25468013 - 95028 Hof – Trogen

?? ????????



??????? ???????? : 25468013 - 95028 Hof – Trogen

?? ????????



??????? ?????????: 25468013 - 95028 Hof – Trogen

?? ????????



??????? ???????? : 25468013 - 95028 Hof – Trogen

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25468013 - 95028 Hof – Trogen

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

Dieser äußerst gepflegte Bungalow aus dem Jahr 2021 vereint modernes Wohnen mit durchdachter Ausstattung und zukunftsorientierter Technik. Mit einer Wohnfläche von ca. 146 m² und einem Grundstück von ca. 722 m² bietet diese Immobilie ausreichend Raum für individuelle Lebensentwürfe – ob für Paare, Familien oder alle, die eine zeitgemäße Wohnqualität schätzen.

Die Raumaufteilung überzeugt durch Funktionalität und Komfort: Insgesamt fünf geräumige Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Arbeitszimmer, Ankleide oder Kinderzimmer. Das offen gestaltete Wohn- und Esszimmer mit großen Fensterflächen sorgt für angenehme Tageslichtdurchflutung und schafft ein freundliches Ambiente. Die im Kaufpreis enthaltene Einbauküche, deren Neupreis bei etwa 20.000 Euro liegt, ist mit hochwertigen Elektrogeräten von Bosch und Siemens ausgestattet und lässt keine Wünsche offen.

Der Bungalow verfügt über zwei moderne Badezimmer. Das Hauptbad ist mit einer Badewanne sowie einer bodentiefen Dusche ausgestattet und erfüllt höchste Ansprüche an Komfort. Das separate Gästebad besitzt eine Dusche – ideal für Besucher oder größere Haushalte. Gleichzeitig sorgt eine effiziente Wärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung in allen Räumen für angenehme Temperaturen und niedrige Betriebskosten. Der Anschluss eines Holzofens wäre zusätzlich möglich, ein Kamin ist bereits vorhanden.

Intelligente Ausstattungsmerkmale erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich: Elektrische Jalousien sind im gesamten Haus verfügbar. Alle Räume sind mit LAN-Anschlüssen ausgestattet und ermöglichen moderne Homeoffice-Lösungen oder reibungsloses Entertainment. Neben dem großzügigen Doppelcarport mit anschließendem, großem Geräteraum steht eine Wallbox für Elektrofahrzeuge bereit – die Immobilie ist bestens auf die Anforderungen der Gegenwart und Zukunft eingestellt.

Der Garten ist schön angelegt und die Rasenfläche wird mit einem Rasenroboter ohne eigenen Arbeitsaufwand gepflegt. Ein Metallzaun inklusive Sichtschutz schafft Privatsphäre, das elektrische Einfahrtstor ermöglicht komfortablen Zugang. Die massive Bauweise mit 42,5 cm starken Poroton-Ziegeln sorgt für langlebige Qualität, besten Wärmeschutz und angenehmes Raumklima.

Der neuwertige Zustand der Immobilie bedarf keinerlei Sanierung – das Haus ist

kurzfristig verfügbar und eignet sich somit auch für zeitnahe Umzugspläne. Besonders interessant: Es besteht die Option, das angrenzende Nachbargrundstück zusätzlich zu erwerben, was individuelle Erweiterungswünsche ermöglicht.

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.

??????? ?????????: 25468013 - 95028 Hof – Trogen

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

- * 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

??????? ?????????: 25468013 - 95028 Hof – Trogen

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

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.

??????? ?????????: 25468013 - 95028 Hof – Trogen

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

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 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.

??????? ?????????: 25468013 - 95028 Hof – Trogen

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

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

Mark Beyer

Karolinenstraße 29, 95028 Hof

Tel.: +49 9281 - 59 69 693

E-Mail: hof@von-poll.com

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

www.von-poll.com