

Hof

# Gyönyöru, teljesen felújított szecessziós társasház!

VP azonosító: 25468011



VÉTELÁR: 1.200.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 665,32 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 20 • FÖLDTERÜLET: 565 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25468011 - 95028 Hof

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25468011 - 95028 Hof

## Áttekintés

VP azonosító	25468011
Hasznos lakótér	ca. 665,32 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	20
Építés éve	1904

Vételár	1.200.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Újszeru
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25468011 - 95028 Hof

## Áttekintés: Energia adatok

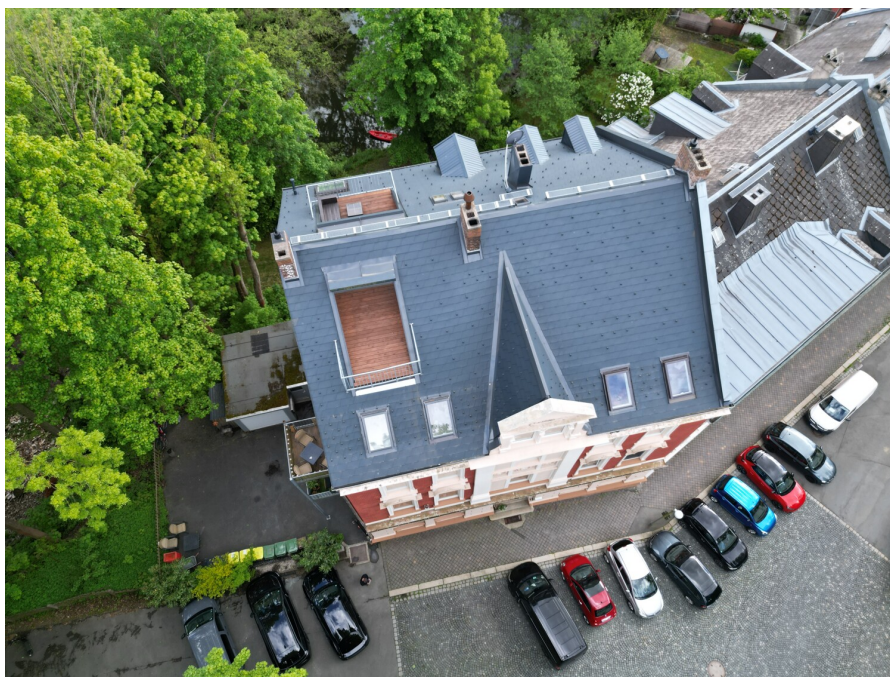
Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	12.07.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	100.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1904



VP azonosító: 25468011 - 95028 Hof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25468011 - 95028 Hof

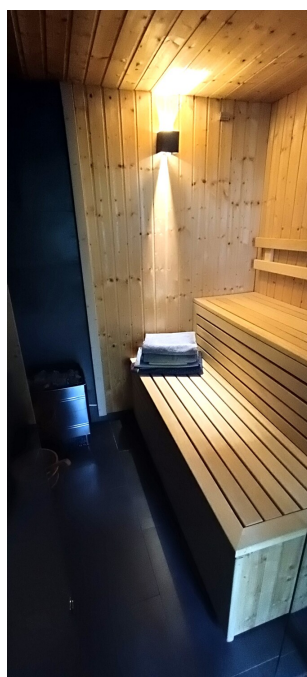
## Az ingatlan





VP azonosító: 25468011 - 95028 Hof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25468011 - 95028 Hof

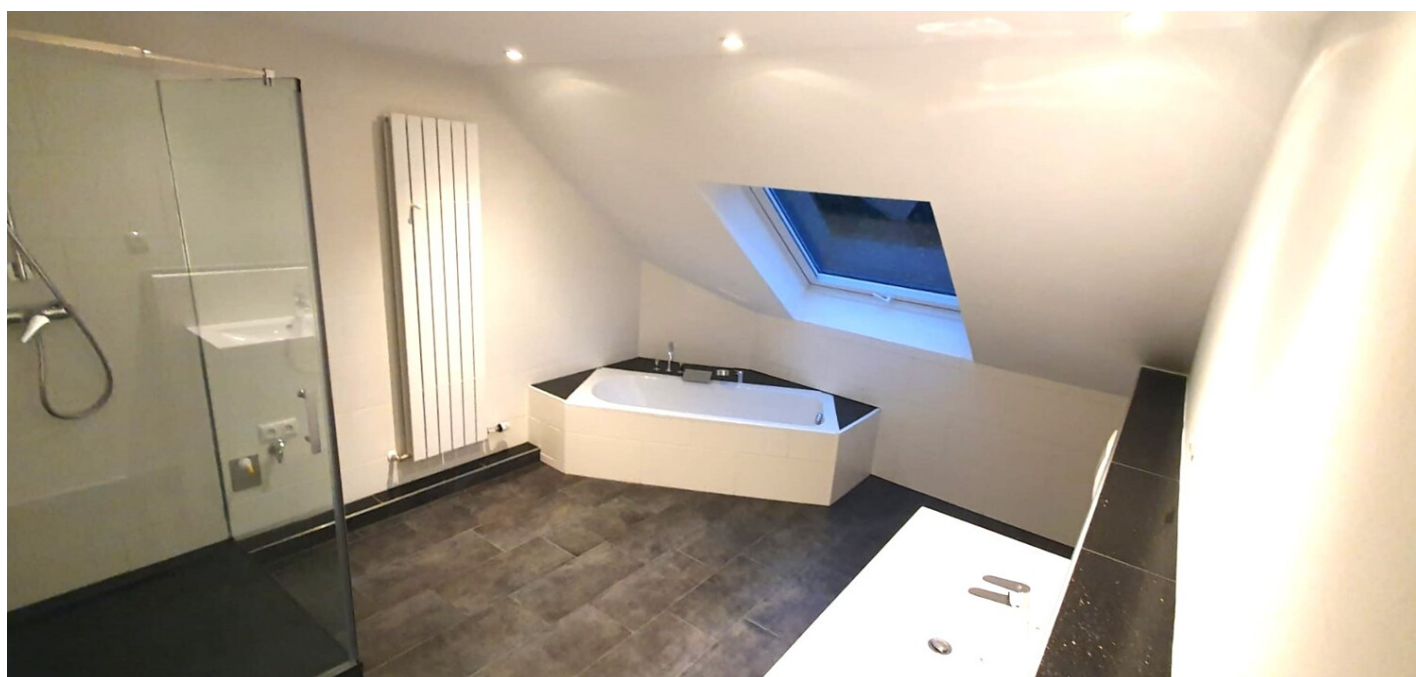
## Az ingatlan





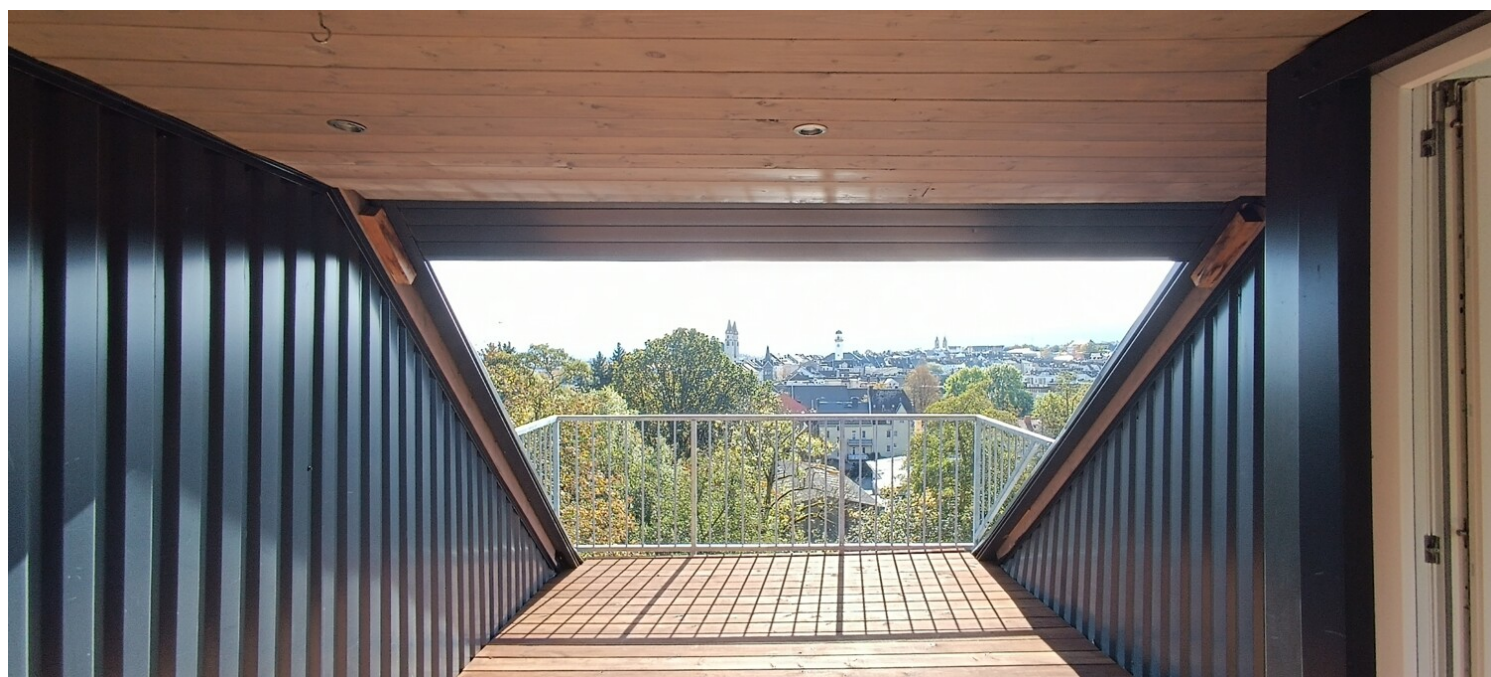
VP azonosító: 25468011 - 95028 Hof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25468011 - 95028 Hof

## Az ingatlan





VP azonosító: 25468011 - 95028 Hof

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25468011 - 95028 Hof

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Immobilienvermittlung  
auf höchstem Niveau.

Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09281 - 59 69 693

Shop Hof (Saale) | Karolinenstraße 29 | 95028 Hof | [hof@von-poll.com](mailto:hof@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



VP azonosító: 25468011 - 95028 Hof

## Az első benyomás

Eladó egy tekintélyes, 1904-ből származó szecessziós stílusú többlakásos épület, amely a széleskörű modernizációknak köszönhetően ma makulátlan állapotban van. A körülbelül 565 m<sup>2</sup>-es telken található, összesen körülbelül 665 m<sup>2</sup> lakóterülettel rendelkező ingatlan sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál, és vonzó mind a befektetők, mind a tulajdonos-lakók számára. Az épület hét teljesen felújított lakásból áll, amelyek mérete körülbelül 58 m<sup>2</sup> és körülbelül 156 m<sup>2</sup> között változik. Különös hangsúlyt fektettek a kortárs kényelemre, miközben megőrizték az épület klasszikus báját. Az ingatlan dupla üvegezésű PVC ablakokkal rendelkezik, az elektromos rendszert pedig az elmúlt 20 évben korszerűsítették. Az épület fűtését modern gáz központi fűtési rendszer biztosítja (2024-ben telepítve), míg a penthouse lakás saját, egyedi gázfűtéssel rendelkezik, amelyet szintén 2024-ben telepítettek. Ez magas szintű kényelmet és hatékony fűtési költségeket biztosít. Az új, 2025-ben telepített Prefa tető garانتálja az épület jövőálló szerkezetét. A homlokzatot 2020-ban frissen festették. Az ingatlan mindennel rendelkezik, amit egy modern életstílustól elvárhatunk. A jól megtervezett alaprajzok kellemes hangulatot teremtenek minden lakásban. A társasház a város egyik legkeresettebb lakóövezetében található. A helyszín csendes, természetközeli, a városközpont pedig rövid sétára található. Ez a fekvés nagyon vonzóvá teszi az ingatlant a lakáskeresők számára. A jelenlegi éves nettó bérleti díj körülbelül 60 000 euró, jelenleg teljes mértékben bérbe van adva, és hosszú távú bérleti díj-kiigazításokkal növelhető. Ez az ingatlan ötvözi a történelmi báját a modern lakhatási kényelemmel, és hosszú távú perspektívát kínál az érdeklődő vásárlóknak egy keresett helyen. Örömmel adunk további információkat és egyeztetünk időpontot a megtekintésre. Gyozodjon meg saját szemével ennek a vonzó ingatlannak a lehetőségeiről. Finanszírozási vagy hitelképességi igazolás szükséges. További részletekért kérjük, vegye fel a kapcsolatot Kristina Wimmer ingatlanügynökkel (IHK) a 0151/68 47 09 01-es mobiltelefonszámon.

VP azonosító: 25468011 - 95028 Hof

## Részletes felszereltség

- \* Sieben Wohneinheiten zwischen ca. 58 m<sup>2</sup> und ca. 156 m<sup>2</sup>
- \* Ca. 665 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Ca. 565 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- \* Sechs Balkone, eine Terrasse
- \* Ist-Jahreskaltmiete ca. 60.000 Euro
- \* Alle Wohnungen renoviert (2017 - 2025)
- \* Neues Prefa-Dach
- \* Gaszentralheizung aus dem Jahr 2024
- \* Eine Gasetagenheizung aus dem Jahr 2024 (Dachgeschoss)
- \* Fassade gestrichen im Jahr 2020
- \* Doppeltverglaste Kunststoff-Fenster
- \* Elektrik erneuert in den letzten 20 Jahren
- \* Beste Wohnlage

**VP azonosító: 25468011 - 95028 Hof**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25468011 - 95028 Hof

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 100.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904.  
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 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.



VP azonosító: 25468011 - 95028 Hof

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mark Beyer

---

Karolinenstraße 29, 95028 Hof

Tel.: +49 9281 - 59 69 693

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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