

Hof

Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage von Hof

Codice oggetto: 26093047



PREZZO D'ACQUISTO: 165.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 200 m²

Codice oggetto: 26093047 - 95030 Hof

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26093047 - 95030 Hof

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26093047	Prezzo d'acquisto	165.000 EUR
Superficie netta	ca. 115 m ²	Casa	Porzioni di bifamiliari
Vani	7	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4		
Bagni	1		
Anno di costruzione	1962	Superficie lorda	ca. 65 m ²

Codice oggetto: 26093047 - 95030 Hof

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	28.04.2036	Consumo energetico	232.20 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962

Codice oggetto: 26093047 - 95030 Hof

La proprietà



Codice oggetto: 26093047 - 95030 Hof

La proprietà



Codice oggetto: 26093047 - 95030 Hof

La proprietà



Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

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

T.: 0921 - 73 04 553

Partner-Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth
bayreuth@von-poll.com | www.von-poll.com/bayreuth

Codice oggetto: 26093047 - 95030 Hof

La proprietà



Codice oggetto: 26093047 - 95030 Hof

La proprietà



Codice oggetto: 26093047 - 95030 Hof

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt
Suchprofil
anlegen

www.von-poll.com

The advertisement features a dark blue background. On the left, a smartphone is shown with a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code below it. Behind the phone, a desktop monitor and a smaller smartphone are visible, both displaying the Von Poll Immobilien website interface. The website shows a search results page with a map and property details. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner, and the company's website URL is at the bottom right.

Codice oggetto: 26093047 - 95030 Hof

La proprietà



Codice oggetto: 26093047 - 95030 Hof

La proprietà



Codice oggetto: 26093047 - 95030 Hof

La proprietà



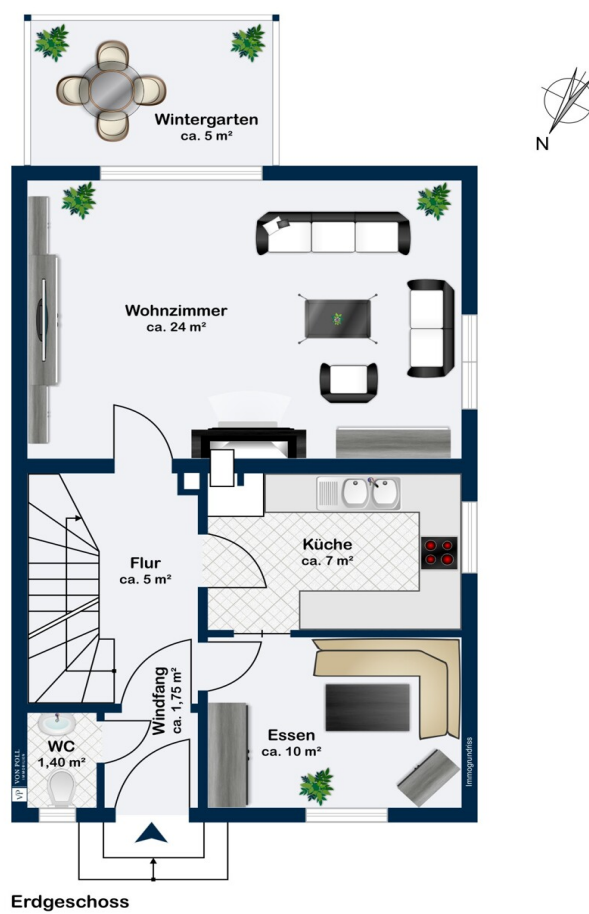
Erwin Eberhardt
Immobilienmakler (IHK),
Selbstständiger Immobilienberater

✉ erwin.eberhardt@von-poll.com

☎ 0921 - 73 01 848

Codice oggetto: 26093047 - 95030 Hof

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26093047 - 95030 Hof

Una prima impressione

Die im Jahr 1962 errichtete Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre großzügige Grundrissgestaltung, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowie ein ca. 200 m² großes Grundstück. Mit einer Wohnfläche von rund 115 m² eignet sich die Immobilie ideal für Familien oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein geräumiges Wohnzimmer mit angenehmer Wohnatmosphäre und direktem Zugang zum Wintergarten. Die separate Küche mit Holzofen/Kachelofen bietet ausreichend Platz und kurze Wege im Alltag. Ergänzt wird diese Etage durch ein Esszimmer sowie ein Gäste-WC.

Das Obergeschoss verfügt über ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für praktische Stauraummöglichkeiten.

Das ausgebautе Dachgeschoss erweitert die Nutzfläche des Hauses erheblich. Hier stehen ein großzügiges Gästezimmer, das sich ebenso als Arbeitszimmer eignet, ein weiterer Abstellraum sowie zusätzliche Stauflächen zur Verfügung.

Abgerundet wird das Raumangebot durch zwei Kellerräume, die vielseitig als Vorrats- oder Lagerräume genutzt werden können, eine Waschküche und einen Heizungsraum. Besonders praktisch ist der direkte Zugang vom Keller in den Außenbereich.

Das Grundstück verfügt über einen geschützten Gartenbereich, der vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung bietet. Eine eigene Kfz-Garage befindet sich direkt gegenüber dem Haus und sorgt für zusätzlichen Komfort. Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Öl-Zentralheizung. Alternativ kann eine Stückholzheizung genutzt werden, deren Wärme über Luftschächte im Haus verteilt wird. Sowohl das Badezimmer als auch der Wintergarten sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, selbstständiger Immobilienmakler bei VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, telefonisch unter 0921 73 01 848 oder per E-Mail unter erwin.eberhardt@von-poll.com.

Codice oggetto: 26093047 - 95030 Hof

Dettagli dei servizi

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

- * **Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten**
- * **Küche inkl. Holzofen/Kachelofen mit Heißluftsystem**
- * **Esszimmer**
- * **Gäste-WC**

Obergeschoss:

- * **Elternschlafzimmer**
- * **zwei Kinderzimmer**
- * **Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC**
- * **Abstellraum**

Dachgeschoss

- * **großes Gästezimmer**
- * **Abstellraum**
- * **Dachkammer**

Kellergeschoss:

- * **zwei Kellerräume**
- * **Waschküche**
- * **Heizungsraum**
- * **Zugang zum Außenbereich**

Ausstattung:

- * **geschützter Gartenbereich**
- * **eigene Kfz-Garage**
- * **Öl-Zentralheizung (Austausch 1998)**
- * **Stückholz-Heizung mit Wärmeverteilung über Luftschächte**
- * **Badezimmer und Wintergarten mit Fußbodenheizung**

Codice oggetto: 26093047 - 95030 Hof

Tutto sulla posizione

Die kreisfreie Stadt Hof mit über 46.000 Einwohnern liegt im Regierungsbezirk Oberfranken. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar. Der nur wenige Minuten entfernte Untreusee lädt zu zahlreichen Freizeit- und Sportaktivitäten sowie erholsamen Stunden in der Natur ein. Auch die Hofer Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für Nutzer öffentlicher Verkehrsmittel attraktiv. Mehrere Buslinien sorgen für eine gute Anbindung an das Stadtgebiet und den Hauptbahnhof. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen sowie die Autobahnen A9, A72 und A93 sind auch überregionale Ziele schnell erreichbar. Damit bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit.

Codice oggetto: 26093047 - 95030 Hof

Ulteriori informazioni

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

Codice oggetto: 26093047 - 95030 Hof

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com