

Hof

Bellissimo condominio in stile Art Nouveau, completamente ristrutturato!

Codice oggetto: 25468011



PREZZO D'ACQUISTO: 1.200.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 665,32 m² • VANI: 20 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 565 m²

Codice oggetto: 25468011 - 95028 Hof

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

Codice oggetto: 25468011 - 95028 Hof

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25468011
Superficie netta	ca. 665,32 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	20
Anno di costruzione	1904

Prezzo d'acquisto	1.200.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Come nuovo
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

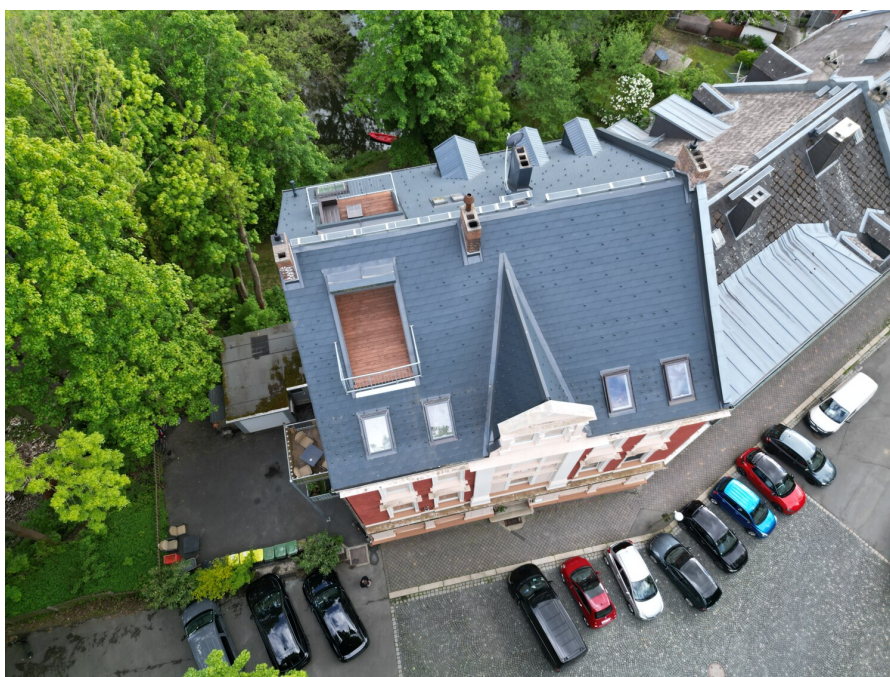
Codice oggetto: 25468011 - 95028 Hof

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	100.40 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	12.07.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1904

Codice oggetto: 25468011 - 95028 Hof

La proprietà



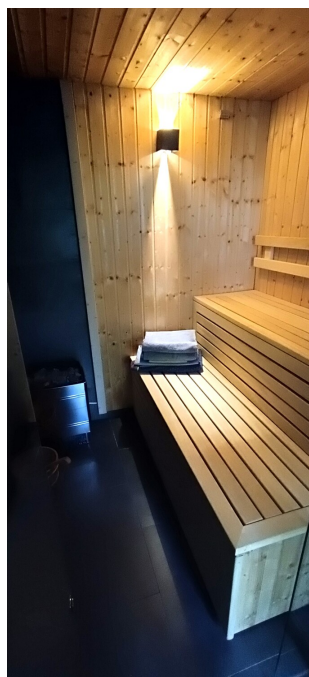
Codice oggetto: 25468011 - 95028 Hof

La proprietà



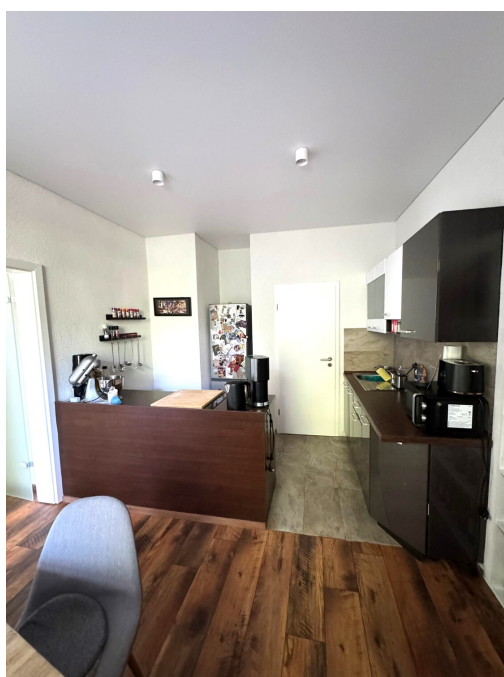
Codice oggetto: 25468011 - 95028 Hof

La proprietà



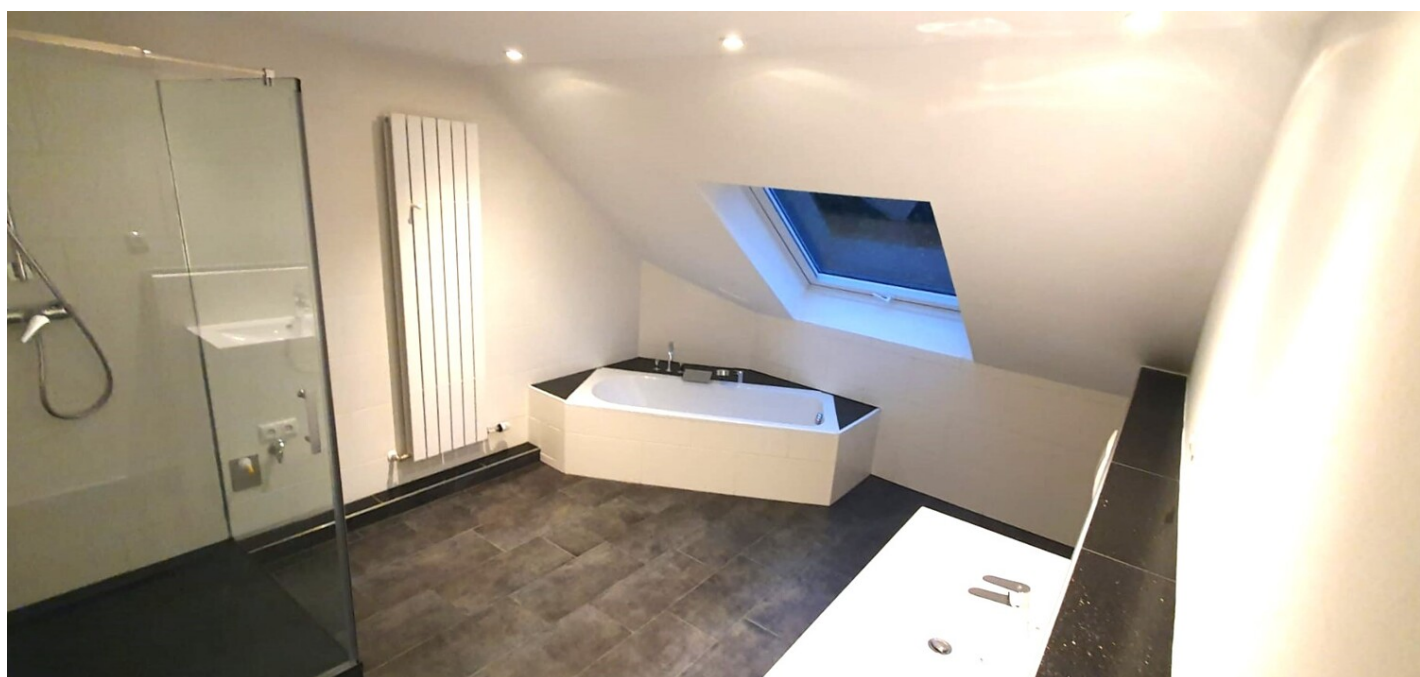
Codice oggetto: 25468011 - 95028 Hof

La proprietà



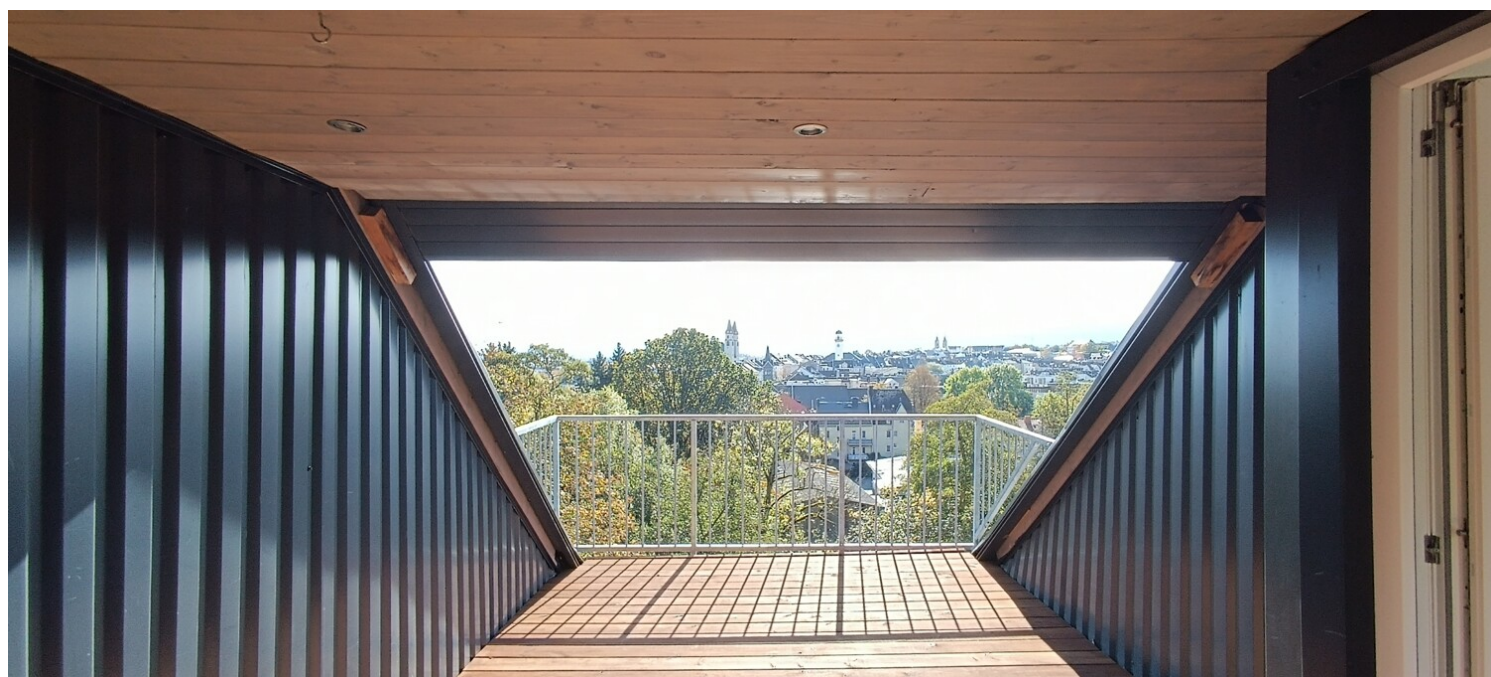
Codice oggetto: 25468011 - 95028 Hof

La proprietà



Codice oggetto: 25468011 - 95028 Hof

La proprietà



Codice oggetto: 25468011 - 95028 Hof

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25468011 - 95028 Hof

La proprietà

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/hof

Codice oggetto: 25468011 - 95028 Hof

Una prima impressione

In vendita un prestigioso edificio plurifamiliare in stile Art Nouveau risalente al 1904, che, grazie a importanti lavori di ammodernamento, si presenta ora in perfette condizioni. Con una superficie abitabile complessiva di circa 665 m² su un terreno di circa 565 m², l'immobile offre diverse possibilità di utilizzo ed è interessante sia per investitori che per proprietari. L'edificio comprende sette appartamenti completamente ristrutturati, con metrature che vanno da circa 58 m² a circa 156 m². Particolare attenzione è stata posta ai comfort moderni, pur preservando il fascino classico dell'edificio. L'immobile è dotato di finestre in PVC con doppi vetri e l'impianto elettrico è stato rimodernato negli ultimi 20 anni. L'edificio è riscaldato da un moderno impianto di riscaldamento centralizzato a gas (installato nel 2024), mentre l'attico dispone di un proprio impianto di riscaldamento a gas, installato anch'esso nel 2024. Ciò garantisce un elevato livello di comfort e costi di riscaldamento efficienti. Il nuovo tetto Prefa, installato nel 2025, garantisce una struttura edilizia a prova di futuro. La facciata è stata recentemente ridipinta nel 2020. L'immobile offre tutte le caratteristiche che ci si aspetta da una vita contemporanea. Le planimetrie ben progettate creano un'atmosfera piacevole in tutte le unità. Il condominio si trova in una delle zone residenziali più ambite della città. La posizione vanta un ambiente tranquillo e naturale, mentre il centro città è raggiungibile in pochi passi. Questa posizione rende l'immobile molto attraente per chi cerca un appartamento. L'attuale canone di locazione netto annuo è di circa 60.000 euro, è attualmente completamente locato e potrebbe essere aumentato tramite adeguamenti del canone a lungo termine. Questa proprietà combina il fascino storico con il comfort abitativo moderno e offre agli acquirenti interessati una prospettiva a lungo termine in una posizione ricercata. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e fissare un appuntamento per una visita. Convincetevi di persona del potenziale di questo immobile. È richiesta una prova di finanziamento o di solvibilità. Per ulteriori dettagli, si prega di contattare la Sig.ra Kristina Wimmer, agente immobiliare (IHK) al numero di cellulare 0151/68 47 09 01.

Codice oggetto: 25468011 - 95028 Hof

Dettagli dei servizi

- * Sieben Wohneinheiten zwischen ca. 58 m² und ca. 156 m²
- * Ca. 665 m² Wohnfläche
- * Ca. 565 m² 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

Codice oggetto: 25468011 - 95028 Hof

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25468011 - 95028 Hof

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 100.40 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25468011 - 95028 Hof

Partner di contatto

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

Mark Beyer

Karolinenstraße 29, 95028 Hof

Tel.: +49 9281 - 59 69 693

E-Mail: hof@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com