

Hof

## Casa bifamiliare: tanto spazio per la tua famiglia!

*Codice oggetto: 25468015*



PREZZO D'ACQUISTO: 260.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 792 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25468015 - 95032 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: 25468015 - 95032 Hof

## A colpo d'occhio

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Codice oggetto    | 25468015   |
| Superficie netta  | ca. 155 m² |
| Vani              | 8          |
| Camere da letto   | 4          |
| Bagni             | 3          |
| Garage/Posto auto | 2 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 260.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa bifamiliare                                                          |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Caratteristiche        | Terrazza, Sauna, Cucina componibile, Balcone                              |

Codice oggetto: 25468015 - 95032 Hof

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo energetico                                    | 138.50 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 03.06.2035           | Classe di efficienza energetica                       | E                                |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1963                             |

Codice oggetto: 25468015 - 95032 Hof

## La proprietà



Codice oggetto: 25468015 - 95032 Hof

## La proprietà



Codice oggetto: 25468015 - 95032 Hof

## La proprietà



Codice oggetto: 25468015 - 95032 Hof

## La proprietà



Codice oggetto: 25468015 - 95032 Hof

## La proprietà



Codice oggetto: 25468015 - 95032 Hof

## La proprietà



Codice oggetto: 25468015 - 95032 Hof

## La proprietà



Codice oggetto: 25468015 - 95032 Hof

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25468015 - 95032 Hof

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa bifamiliare, costruita nel 1963, offre circa 155 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e sorge su un terreno di circa 792 m<sup>2</sup>. Costruita con struttura in legno e dotata di un solido seminterrato, la casa vanta una planimetria ben progettata e opzioni di utilizzo versatili. La proprietà si estende su quattro piani – seminterrato, primo e secondo piano e una mansarda rifinita – e comprende un totale di otto stanze, di cui quattro camere da letto. Ciò offre ampio spazio per famiglie, nuclei familiari multigenerazionali o immobili in affitto. Tre bagni garantiscono una vita quotidiana fluida e aumentano la flessibilità, soprattutto per più occupanti. Una caratteristica speciale nel seminterrato è la sauna integrata, perfetta per il relax. Un moderno sistema di riscaldamento centralizzato a gasolio è stato installato nel 2021, garantendo un approvvigionamento di calore efficiente e affidabile. Due garage separati offrono un parcheggio sicuro per i veicoli, mentre due ulteriori posti auto esterni offrono ampio spazio per ospiti o auto extra. L'ampio terreno consente una progettazione diversificata del giardino e invita ad attività all'aperto. La terrazza amplia lo spazio abitativo al piano terra e offre un rilassante rifugio all'aperto. Il balcone e la terrazza sul tetto al primo piano arricchiscono ulteriormente l'atmosfera abitativa. Negozi, scuole e collegamenti con i mezzi pubblici sono comodamente situati nelle vicinanze, garantendo una routine quotidiana confortevole e un facile accesso alle attività ricreative. La posizione dell'immobile coniuga un tranquillo contesto residenziale con un facile accesso alle infrastrutture e ai servizi locali. Questa casa bifamiliare è ideale per i proprietari che cercano una vita spaziosa e personalizzata, nonché per coloro che stanno valutando di vivere e affittare un'unità all'interno della stessa proprietà. La disposizione ben progettata su tre piani offre una varietà di opzioni. Per ulteriori dettagli, si prega di contattare la Sig.ra Kristina Wimmer, Agente Immobiliare (IHK), al numero +49 151 68 47 09 01.

Codice oggetto: 25468015 - 95032 Hof

## Dettagli dei servizi

- \* 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

Codice oggetto: 25468015 - 95032 Hof

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25468015 - 95032 Hof

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25468015 - 95032 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](mailto:hof@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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