

Hof

# Attraktive Eigentumswohnung in zentraler Lage von Hof

*Número da propriedade: 26093059*



**PREÇO DE COMPRA: 125.000 EUR • ÁREA: ca. 61 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 26093059 - 95030 Hof**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26093059 - 95030 Hof

## Numa vista geral

Número da propriedade	26093059	Preço de compra	125.000 EUR
Área	ca. 61 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2		
Quartos	1		
Casas de banho	1	Móveis	Terraço
Ano de construção	1994		

Número da propriedade: 26093059 - 95030 Hof

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás natural pesado	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	17.11.2027	Consumo final de energia	140.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classificação energética	E
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1994

Número da propriedade: 26093059 - 95030 Hof

## O imóvel



Número da propriedade: 26093059 - 95030 Hof

## O imóvel



### 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](mailto:bayreuth@von-poll.com) | [www.von-poll.com/bayreuth](http://www.von-poll.com/bayreuth)



Número da propriedade: 26093059 - 95030 Hof

## O imóvel



Número da propriedade: 26093059 - 95030 Hof

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 26093059 - 95030 Hof

## O imóvel



Número da propriedade: 26093059 - 95030 Hof

## O imóvel



**Erwin Eberhardt**  
Immobilienmakler (IHK),  
Selbstständiger Immobilienberater

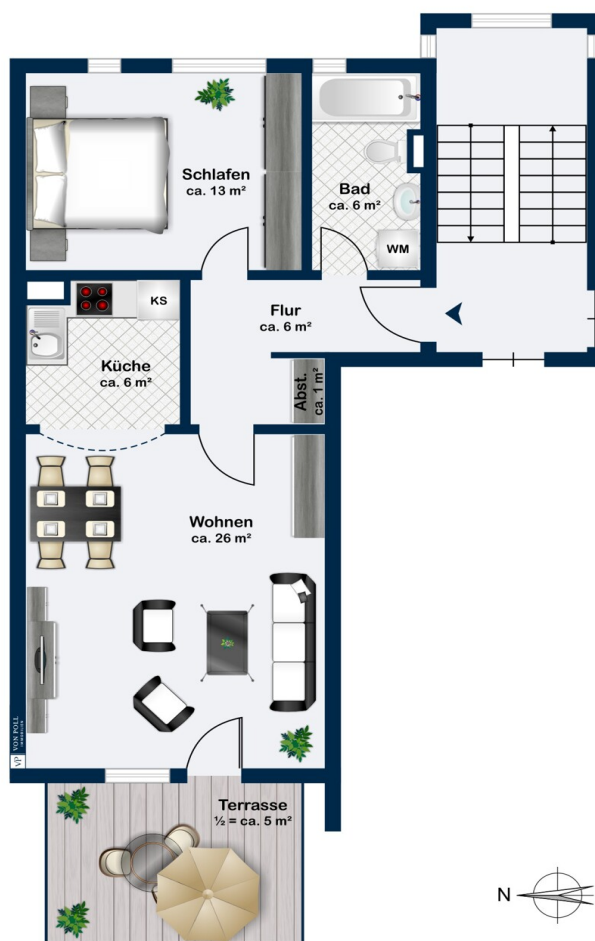
✉ [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com)

☎ 0921 - 73 01 848

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Número da propriedade: 26093059 - 95030 Hof

## Plantas dos pisos



Erdgeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26093059 - 95030 Hof**

## Uma primeira impressão

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 61 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1994. Die ruhige und dennoch zentrale Lage innerhalb einer ansprechend gestalteten Wohnanlage bietet ein angenehmes Wohnumfeld und hohen Wohnkomfort.

Die durchdachte Raumaufteilung überzeugt mit einem einladenden Flur, von dem aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offenem Grundriss und direktem Zugang zur sonnigen, nach Westen ausgerichteten Terrasse. Diese erweitert den Wohnbereich ideal und lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche inklusive Elektrogeräten ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne, WC und einem praktischen Waschmaschinenanschluss.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet, sowie ein Duplex-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage.

Das Mehrfamilienhaus präsentiert sich in einem gepflegten und laufend instand gehaltenen Zustand. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung, die für eine zuverlässige und zeitgemäße Wärmeversorgung sorgt.

Die Immobilie eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Dank der attraktiven Lage, der funktionalen Raumaufteilung und der soliden Ausstattung bietet sie beste Voraussetzungen für komfortables Wohnen sowie eine langfristig wertstabile Investition.

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](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

**Número da propriedade: 26093059 - 95030 Hof**

## **Detalhes do equipamento**

**Aufteilung der Eigentumswohnung:**

**Erdgeschosswohnung:**

- \* **großes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse**
- \* **Küche mit Küchenzeile und Elektrogeräten**
- \* **Schlafzimmer**
- \* **Badezimmer mit Wanne & WC**

**Ausstattung:**

- \* **Terrasse**
- \* **Kellerabteil**
- \* **Duplex-Stepplatz**
- \* **Gas-Zentralheizung**

**Número da propriedade: 26093059 - 95030 Hof**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26093059 - 95030 Hof**

## **Outras informações**

### **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.

**Número da propriedade: 26093059 - 95030 Hof**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Mark Beyer**

---

**Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth**

**Tel.: +49 921 - 73 04 553**

**E-Mail: bayreuth@von-poll.com**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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