

Hof

# Stilvoll saniertes Park-Juwel nahe des Untreuses

*Número da propriedade: 26468007*



**PREÇO DE COMPRA: 545.000 EUR • ÁREA: ca. 187 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 923 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26468007 - 95032 Hof**

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

Número da propriedade: 26468007 - 95032 Hof

## Numa vista geral

Número da propriedade	26468007	Preço de compra	545.000 EUR
Área	ca. 187 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		

Número da propriedade: 26468007 - 95032 Hof

## Dados energéticos

Fonte de Energia	<b>Pellet</b>	Certificado Energético	<b>Consumo energético final</b>
Certificado Energético válido até	<b>22.04.2033</b>	Procura final de energia	<b>176.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Classificação energética	<b>F</b>
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	<b>1967</b>

Número da propriedade: 26468007 - 95032 Hof

## O imóvel



Número da propriedade: 26468007 - 95032 Hof

## O imóvel



Número da propriedade: 26468007 - 95032 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)

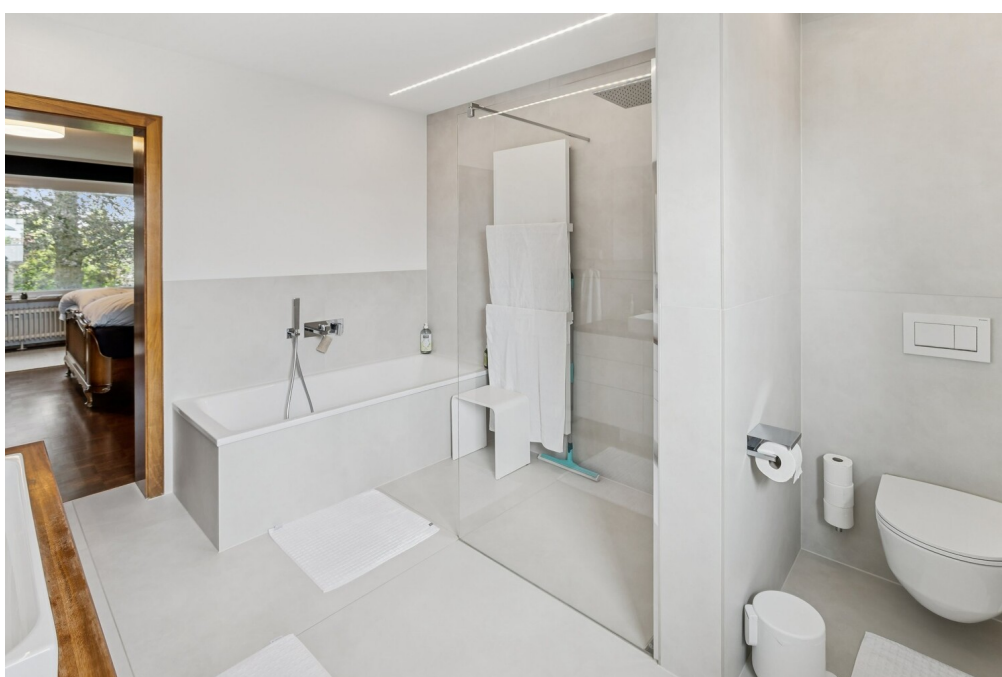
Número da propriedade: 26468007 - 95032 Hof

## O imóvel



Número da propriedade: 26468007 - 95032 Hof

## O imóvel



Número da propriedade: 26468007 - 95032 Hof

## O imóvel



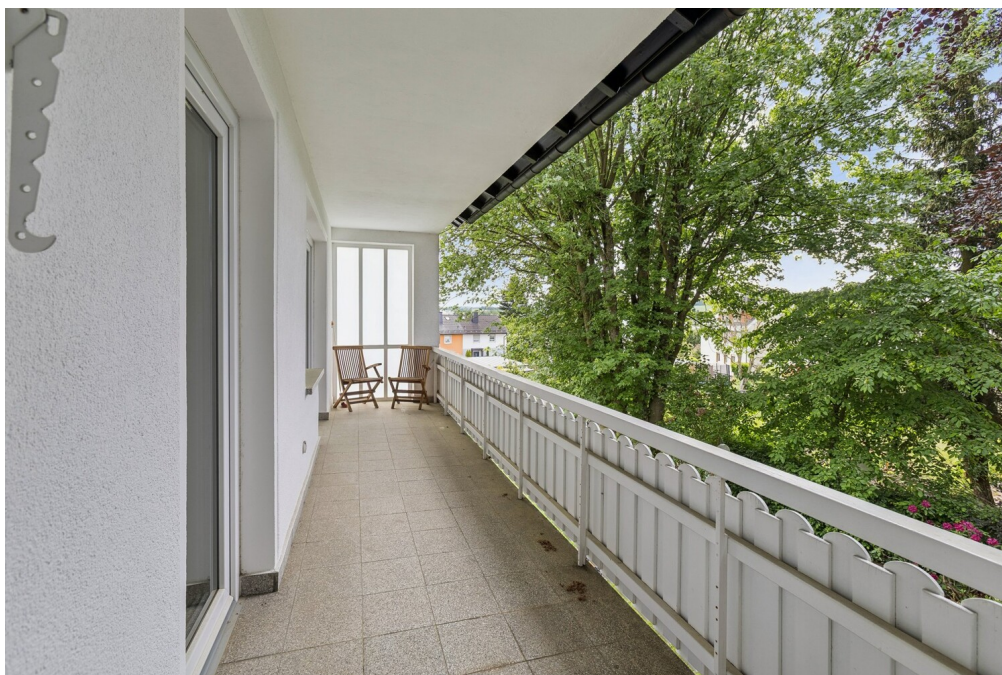
Número da propriedade: 26468007 - 95032 Hof

## O imóvel



Número da propriedade: 26468007 - 95032 Hof

## O imóvel



Número da propriedade: 26468007 - 95032 Hof

## O imóvel



**Dipl.-Betriebswirt (FH) Mark Beyer**  
Geschäftstelleninhaber, DEKRA-zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienbewertung D1

✉ [mark.beyer@von-poll.com](mailto:mark.beyer@von-poll.com)

☎ 0921 - 73 04 553

**Número da propriedade: 26468007 - 95032 Hof**

## Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Hof-Moschendorf. Auf einem ca. 923 m<sup>2</sup> großen, uneinsehbaren Parkgrundstück erwartet Sie dieses großzügige und umfassend modernisierte Einfamilienhaus mit rund 187 m<sup>2</sup> Wohnfläche, das stilvolles Wohnen, hochwertige Ausstattung und nachhaltige Energietechnik auf harmonische Weise vereint. Umgeben von altem Baumbestand genießen Sie hier ein Höchstmaß an Privatsphäre und Wohnqualität in unmittelbarer Nähe zum beliebten Untreusee.

Das im Jahr 1967 in solider 36,5er-Ytong-Bauweise errichtete Anwesen überzeugt durch seine massive Bauqualität, ein angenehmes Raumklima und eine vollständige Unterkellerung, die zusätzlichen Stauraum und praktische Nutzungsmöglichkeiten bietet. Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen haben das Haus technisch und optisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht und verbinden heute die Großzügigkeit klassischer Architektur mit dem Komfort eines modernen Wohnhauses.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die durchdachte Raumaufteilung ein einladendes Wohngefühl. Das Erdgeschoss bildet den zentralen Lebensmittelpunkt der Immobilie. Hier befindet sich die offene Wohnküche mit gemütlicher Essecke, die als kommunikatives Herzstück des Hauses zum gemeinsamen Kochen, Essen und Verweilen einlädt. Direkt angrenzend eröffnet sich das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit hochwertigem Echtholzparkett und einem modernen Panorama-Kamin mit 11 kW Leistung. Die großflächige Fensterfront schafft ein besonderes Wohlfühlambiente und macht den Raum zum perfekten Ort für entspannte Abende mit Familie und Freunden. Ein modernes Smart-Home-Lichtkonzept mit steuerbarer LED-Beleuchtung in verschiedenen Bereichen des Hauses sorgt für eine stimmungsvolle Atmosphäre. Insbesondere im Wohnzimmer ermöglichen die individuell anpassbaren Lichtszenarien ein beeindruckendes Heimkino-Erlebnis. Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates Arbeitszimmer, einen Hauswirtschaftsraum, eine praktische Garderobe sowie ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss erwartet Sie der private Rückzugsbereich. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein exklusives Wellness-En-Suite-Badezimmer, das im Jahr 2022 umfassend saniert wurde und heute mit einer zeitlosen und luxuriösen Ausstattung begeistert. Ein weiteres Zimmer wird derzeit als Büro genutzt und lässt sich flexibel als Kinderzimmer oder Hobbyraum nutzen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates Ankleidezimmer sowie ein komfortables Gästezimmer mit angrenzendem Gästebad.

Auch sanierungstechnisch ist die Immobilie hervorragend aufgestellt. Eine moderne Fröling-Pelletheizung in Kombination mit Solarthermie sorgt seit 2012 für eine effiziente und

**nachhaltige Wärmeversorgung, ergänzt durch dreifach verglaste Fenster aus dem Jahr 2011, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen. Das Dach wurde bereits 2008 vollständig neu eingedeckt und hochwertig isoliert. Eine umfassende Sanierung der Abwasser- und Drainagesysteme im Jahr 2015 rundet den gepflegten Gesamtzustand der Immobilie ab.**

**Seit 2022 präsentieren sich die Terrassen- und Wegeflächen in neu gestalteter Form und fügen sich harmonisch in das parkähnliche Grundstück ein. Die Kombination aus gewachsenem Baumbestand, geschützter Lage und liebevoll angelegten Freiflächen schafft eine einzigartige Atmosphäre, die zum Entspannen und Genießen einlädt.**

**Diese außergewöhnliche Immobilie vereint hochwertige Bauqualität, großzügige Wohnflächen, exklusive Wellness-Ausstattung und ein zukunftsorientiertes Energiekonzept zu einem Wohnangebot, das in dieser Form nur selten zu finden ist.**

**Número da propriedade: 26468007 - 95032 Hof**

## **Detalhes do equipamento**

- \* **Rund 187 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- \* **Ca. 923 m<sup>2</sup> großes, uneinsehbares Parkgrundstück**
- \* **Massive 36,5er-Ytong-Bauweise**
- \* **Panorama-Kamin mit 11 kW Leistung**
- \* **Modernes Smart-Home-Lichtkonzept**
- \* **Dach 2008 neu eingedeckt und hochwertig isoliert**
- \* **Zukunftssichere Fröling-Pelletheizung (seit 2012) mit Solarthermie**
- \* **Dreifach verglaste Fenster**
- \* **Abwasser- und Drainagesanierung (2015)**
- \* **Exklusives Wellness-Badezimmer, 2022 vollständig saniert**
- \* **Terrassen- und Wegeflächen 2022 neu gestaltet**

**Número da propriedade: 26468007 - 95032 Hof**

## **Tudo sobre a localização**

Die Immobilie überzeugt durch ihre ausgezeichnete Lage, eine hervorragende Infrastruktur und kurze Wege im Alltag. Innerhalb eines Radius von nur ca. 300 m befinden sich ein Kindergarten, eine Grundschule, eine Apotheke und Ärztehaus, ein Supermarkt sowie eine Bushaltestelle. Ein Baumarkt befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und rundet die hervorragende Versorgungslage ab. 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: 26468007 - 95032 Hof**

## **Outras informações**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Número da propriedade: 26468007 - 95032 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)**