

Hof

## Zweifamilienhaus - Viel Platz für Ihre Familie!

*Número da propriedade: 25468015*



**PREÇO DE COMPRA: 239.000 EUR • ÁREA: ca. 155 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 792 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25468015 - 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: 25468015 - 95032 Hof

## Numa vista geral

Número da propriedade	25468015	Preço de compra	239.000 EUR
Área	ca. 155 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	8		
Quartos	4		
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, Sauna, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 25468015 - 95032 Hof

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	138.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	03.06.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1963

Número da propriedade: 25468015 - 95032 Hof

## O imóvel



Número da propriedade: 25468015 - 95032 Hof

## O imóvel



Número da propriedade: 25468015 - 95032 Hof

## O imóvel



Número da propriedade: 25468015 - 95032 Hof

## O imóvel



Número da propriedade: 25468015 - 95032 Hof

## O imóvel



Número da propriedade: 25468015 - 95032 Hof

## O imóvel



Número da propriedade: 25468015 - 95032 Hof

## O imóvel



Número da propriedade: 25468015 - 95032 Hof

## O imóvel

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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: 25468015 - 95032 Hof

## Uma primeira impressão

Dieses großzügige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1963 bietet eine Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem etwa 792 m<sup>2</sup> großen Grundstück. In Holzständerbauweise errichtet und massiv unterkellert, überzeugt das Haus durch eine durchdachte Raumaufteilung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie erstreckt sich über vier Etagen - Keller, erstes und zweites Obergeschoss sowie ausgebautes Dachgeschoss - und verfügt über insgesamt acht Zimmer, darunter vier Schlafzimmer. Somit bietet sie ausreichend Platz für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder zur Vermietung. Drei Badezimmer sorgen für einen reibungslosen Alltag und erhöhen die Flexibilität, insbesondere bei mehreren Bewohnern.

Ein besonderes Detail im Kellerbereich ist die integrierte Sauna, die jederzeit zur Entspannung einlädt. Im Jahr 2021 wurde eine moderne Ölzentralheizung installiert, die eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung gewährleistet.

Zwei separate Zapfgaragen bieten sichere Stellplätze für Fahrzeuge, während zwei zusätzliche Außenstellplätze ausreichend Raum für Besucher oder weitere Pkw schaffen.

Das große Grundstück ermöglicht eine abwechslungsreiche Gartengestaltung und lädt zu Aktivitäten im Freien ein. Der Terrassenbereich erweitert den Wohnraum im Erdgeschoss und bietet Gelegenheit zur Erholung im Grünen. Der Balkon und die Dachterrasse im 1. Obergeschoss schaffen zusätzliche Wohnatmosphäre.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in angenehmer Nähe, sodass der Alltag komfortabel gestaltet und Freizeiteinrichtungen unkompliziert erreicht werden können.

Die Lage der Immobilie verbindet eine ruhige Wohnatmosphäre mit kurzen Wegen zu Infrastruktur und Nahversorgung. Das Zweifamilienhaus eignet sich sowohl für Eigennutzer, die großzügiges Wohnen mit Individualität kombinieren möchten, als auch für Interessenten, die Wohnen und Vermieten in einem Haus in Betracht ziehen. Die durchdachte Aufteilung über drei Etagen bietet hier vielfältige Optionen.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Frau Kristina Wimmer, Immobilienmaklerin (IHK) unter Mobil 0151/68 47 09 01.

Número da propriedade: 25468015 - 95032 Hof

## Detalhes do equipamento

- \* 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

Número da propriedade: 25468015 - 95032 Hof

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25468015 - 95032 Hof

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25468015 - 95032 Hof

## Pessoa de contacto

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

Mark Beyer

---

Karolinenstraße 29, 95028 Hof

Tel.: +49 9281 - 59 69 693

E-Mail: [hof@von-poll.com](mailto:hof@von-poll.com)

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

---

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