Hof

Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage von Hof

Objektnummer: 26093096



KAUFPREIS: 159.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 960 m^2

Objektnummer: 26093096 - 95032 Hof

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26093096 - 95032 Hof

Auf einen Blick

Objektnummer	26093096
Wohnfläche	ca. 150 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1928

Kaufpreis	159.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 70 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26093096 - 95032 Hof

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	10.09.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	251 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1928

Objektnummer: 26093096 - 95032 Hof

Die Immobilie





Objektnummer: 26093096 - 95032 Hof

Die Immobilie





Objektnummer: 26093096 - 95032 Hof

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



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 | *www.von-poll.com/bayreuth*

Objektnummer: 26093096 - 95032 Hof

Die Immobilie





Objektnummer: 26093096 - 95032 Hof

Die Immobilie





Objektnummer: 26093096 - 95032 Hof

Die Immobilie





Objektnummer: 26093096 - 95032 Hof

Die Immobilie





Objektnummer: 26093096 - 95032 Hof

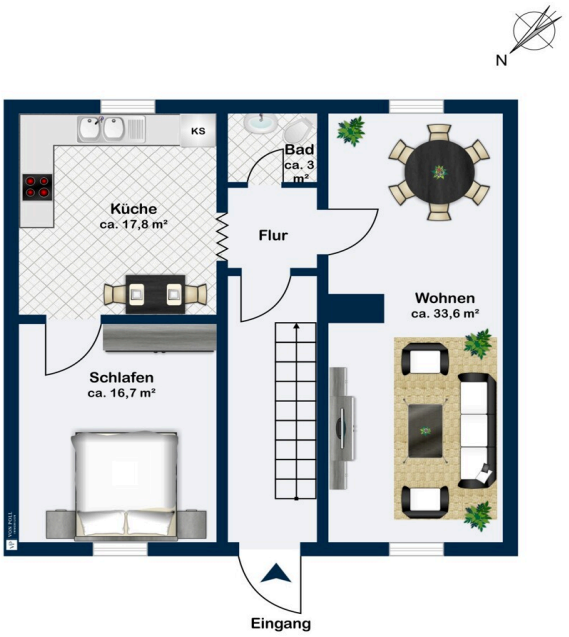
Die Immobilie

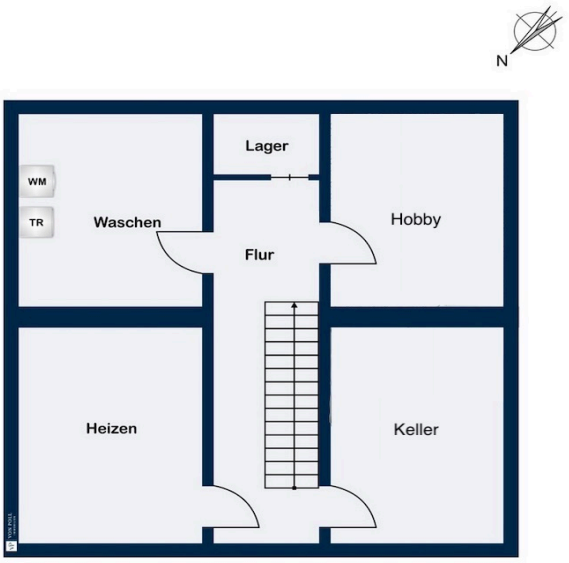




Objektnummer: 26093096 - 95032 Hof

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26093096 - 95032 Hof

Ein erster Eindruck

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1928 überzeugt durch ihr großzügiges Raumangebot, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein ca. 960 m² großes Grundstück. Mit rund 150 m² Wohnfläche schafft die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die gelungene Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Bereits im Erdgeschoss erwartet Sie ein geräumiges Wohnzimmer mit angenehmer Wohnatmosphäre, das zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die separate Küche ist mit einer Küchenzeile und Elektrogeräten ausgestattet und bietet praktische Voraussetzungen für den Alltag. Ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC ergänzen diese Etage.

Das Obergeschoss eröffnet weitere Gestaltungsmöglichkeiten und verfügt über ein zusätzliches Wohnzimmer, das sich flexibel als gemütlicher Rückzugsort, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen lässt. Eine weitere kleine Küche, zwei Kinderzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und WC runden das Raumangebot ab. Durch die Aufteilung auf zwei Wohnetagen ergeben sich interessante Perspektiven für unterschiedliche Wohnkonzepte und individuelle Lebenssituationen. Das Dachgeschoss eignet sich ideal als Abstellfläche, während zwei Kellerräume vielseitig als Vorrats- oder Hobbyräume genutzt werden können. Eine separate Waschküche und ein Heizungsraum ergänzen die funktionale Ausstattung des Hauses. Die Beheizung erfolgt über eine Stromheizung.

Ein besonderes Highlight ist das große Grundstück mit seinem geschützten Gartenbereich und der Terrasse. Hier finden Sie ideale Voraussetzungen, um entspannte Stunden im Freien zu genießen, gesellige Grillabende mit Familie und Freunden zu verbringen oder Ihre eigenen Gartenträume zu verwirklichen. Ob als Spielbereich für Kinder, grüne Ruheoase oder persönlicher Rückzugsort – das Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Eine eigene Garage direkt auf dem Grundstück sorgt zudem für zusätzlichen Komfort.

Diese Immobilie vereint ein großzügiges Platzangebot, eine flexible Raumaufteilung und ein weitläufiges Grundstück zu einem attraktiven Gesamtpaket. Ob als neues Zuhause für die Familie, für das Zusammenleben mehrerer Generationen oder für die Verbindung von privatem und beruflichem Alltag – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, Ihre persönlichen Wohnideen umzusetzen.

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.

Objektnummer: 26093096 - 95032 Hof

Ausstattung und Details

Aufteilung der Immobilie:
Erdgeschoss:
* geräumiges Wohnzimmer
* Küche inkl. Küchenzeile mit Einbaugeräten
* Schlafzimmer
* Badezimmer mit Dusche und WC
Obergeschoss:
* Wohnzimmer
* zusätzliche kleine Küche
* zwei Kinderzimmer
* Badezimmer mit Wanne und WC
* Abstellraum
Dachgeschoss
* zusätzliche Staufläche
Kellergeschoss:
* zwei Kellerräume
* Waschküche
* Heizungsraum
Ausstattung:
* geschützter großer Gartenbereich mit Terrasse
* eigene Garage
* Stromheizung (Austausch 2006)

Objektnummer: 26093096 - 95032 Hof

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26093096 - 95032 Hof

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26093096 - 95032 Hof

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth
Tel.: +49 921 - 73 04 553
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com