Töpen

Einfamilienhaus in zentraler Lage von Töpen

Objektnummer: 26093098



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 140 m²

Objektnummer: 26093098 - 95183 Töpen

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

Objektnummer: 26093098 - 95183 Töpen

Auf einen Blick

Objektnummer	26093098
Wohnfläche	ca. 100 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1900

Kaufpreis	199.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 15 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26093098 - 95183 Töpen

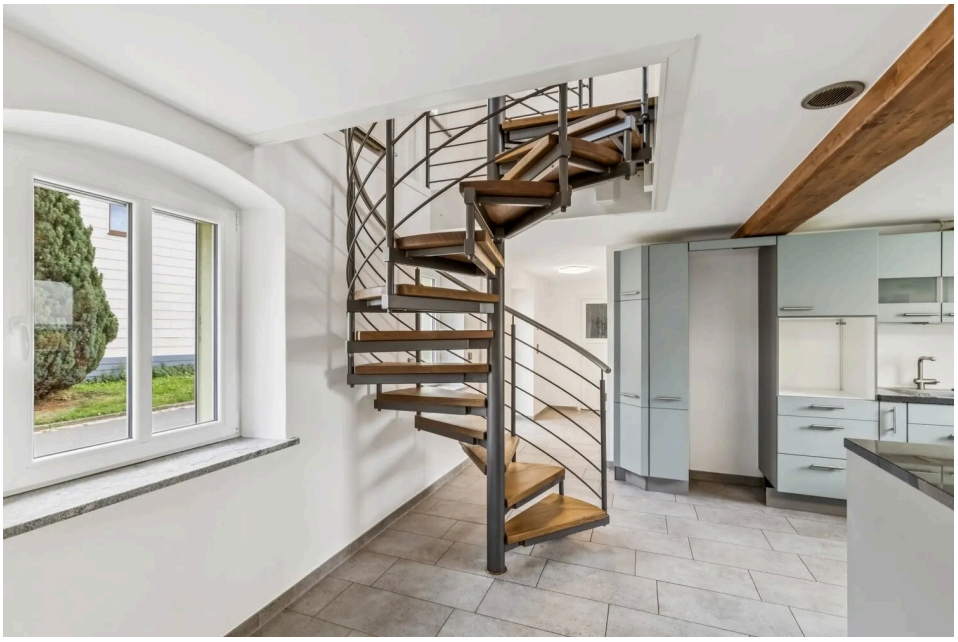
Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Nahwärme
Energieausweis gültig bis	31.12.2035

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	557 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26093098 - 95183 Töpen

Die Immobilie

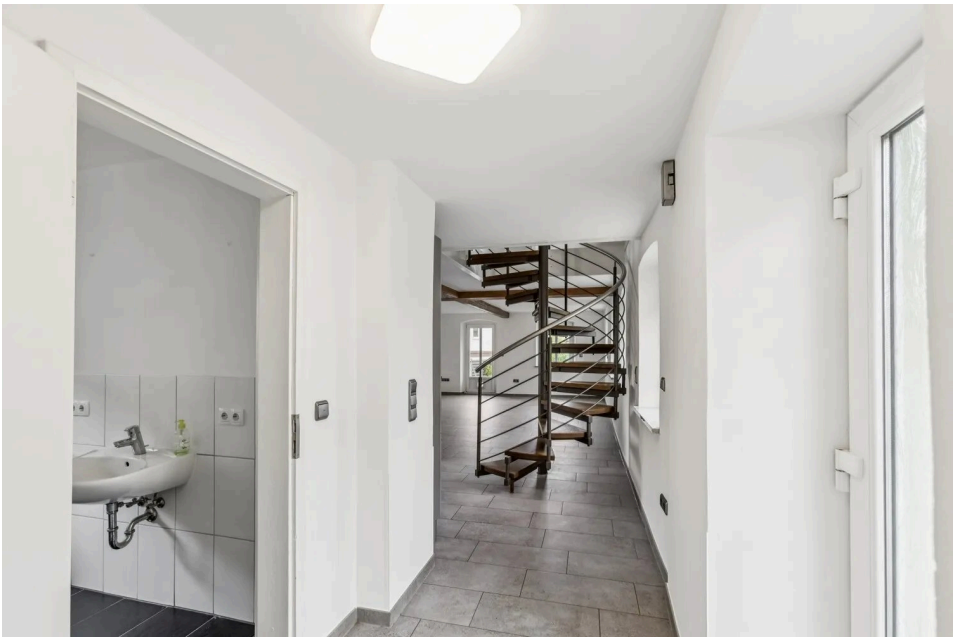




Objektnummer: 26093098 - 95183 Töpen

Die Immobilie





Objektnummer: 26093098 - 95183 Töpen

Die Immobilie

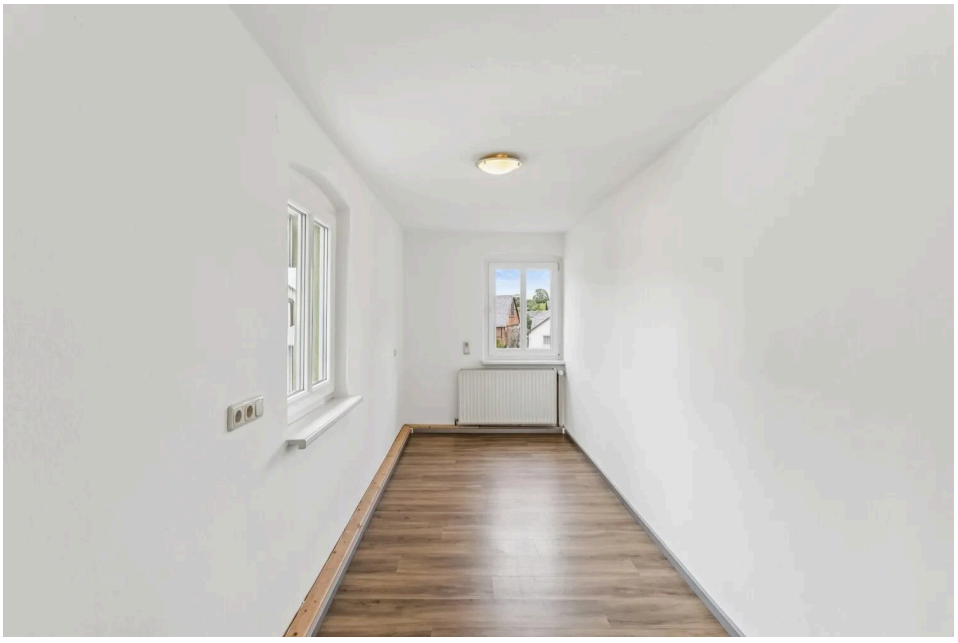




Objektnummer: 26093098 - 95183 Töpen

Die Immobilie





Objektnummer: 26093098 - 95183 Töpen

Die Immobilie





Objektnummer: 26093098 - 95183 Töpen

Die Immobilie





Objektnummer: 26093098 - 95183 Töpen

Die Immobilie





Objektnummer: 26093098 - 95183 Töpen

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



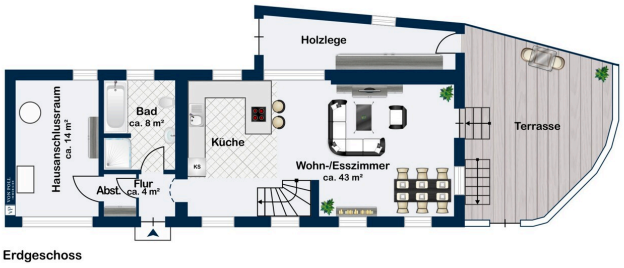
Objektnummer: 26093098 - 95183 Töpen

Die Immobilie



Objektnummer: 26093098 - 95183 Töpen

Grundrisse



Erdgeschoss

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: 26093098 - 95183 Töpen

Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1900 errichtete und umfangreich sanierte Einfamilienhaus überzeugt durch seinen charmanten Charakter, eine großzügige Grundrissgestaltung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem ca. 140 m² großen Grundstück bietet die Immobilie rund 100 m² Wohnfläche und eignet sich ideal für Familien, Paare oder für Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Die durchdachte Raumaufteilung, die elektrischen Außenrollos sowie die Fußbodenheizung schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und eröffnen eine solide Grundlage, um individuelle Wohnideen zu verwirklichen.

Im Erdgeschoss bildet das große Wohn- und Esszimmer den Mittelpunkt des täglichen Lebens. Hier steht ausreichend Platz für gemütliche Stunden mit der Familie sowie für gesellige Abende mit Freunden zur Verfügung. Die separate Küche ergänzt den Wohnbereich funktional. Ein Badezimmer mit großem Fenster und begehbarer Dusche und WC vervollständigt das Raumangebot auf dieser Ebene. Darüber hinaus steht ein praktischer Hauswirtschaftsraum zur Verfügung, in dem die Haustechnik untergebracht ist und der zusätzliche Abstellmöglichkeiten für alltägliche Gebrauchsgegenstände bietet.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine große Wohndiele, die sich vielseitig nutzen lässt. Neben einem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich nach individuellem Bedarf nutzen lässt. Weitere Staumöglichkeiten befinden sich im Dachgeschoss. Eine Besonderheit der Immobilie ist der kleine Felsenkeller, der über die Außenterrasse erreichbar ist und sich ideal als zusätzlicher Stauraum eignet.

Auch der Außenbereich weiß zu überzeugen. Das Grundstück wurde ansprechend gestaltet und eröffnet einen geschützten Bereich, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Ob ein gemütlicher Kaffee an sonnigen Tagen oder entspannte Stunden nach Feierabend – hier lässt sich der Außenbereich trotz der überschaubaren Grundstücksgröße vielseitig nutzen. Ein zusätzlicher Holzschuppen ergänzt das Angebot. Zwei Garagen befinden sich in unmittelbarer Nähe der Immobilie und können bei Bedarf zusätzlich erworben werden. Die Beheizung des Hauses erfolgt über einen Nahwärmeanschluss.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine interessante Kombination aus historischem Charme, umfangreichen Sanierungsmaßnahmen und einer funktionalen Raumaufteilung. Die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, die zusätzlichen Stauraumflächen und der geschützte Außenbereich machen das Haus zu einer attraktiven Option für alle, die ein individuelles Zuhause mit eigenem Charakter suchen.

Für weitere Informationen und Details zu dieser Immobilie kontaktieren Sie bitte Herrn

Erwin Eberhardt, selbstständiger Immobilienmakler bei VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, telefonisch unter 0921 73 01 848 oder per E-Mail an erwin.eberhardt@von-poll.com.

Objektnummer: 26093098 - 95183 Töpen

Ausstattung und Details

Aufteilung der Immobilie:
Erdgeschoss:
* großes Wohn-/Esszimmer
* Küche
* Badezimmer mit Dusche und WC
* Hauswirtschaftsraum
Obergeschoss:
* Wohndiele
* Schlafzimmer
* Kinderzimmer
Dachgeschoss
* zusätzlicher Stauraum
Kellergeschoss:
* kleiner Felsenkeller
Ausstattung:
* Fußbodenheizung
* elektrische Außenrollos
* geschützter Terrassenbereich
* ausgebauter Holzschupfen
* Nahwärmeanschluss

Objektnummer: 26093098 - 95183 Töpen

Alles zum Standort

Die Gemeinde Töpen liegt in unmittelbarer Nähe der kreisfreien Stadt Hof mit rund 46.000 Einwohnern. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, sowie einen großen Bio Supermarkt mit Bäcker sind in wenigen Minuten erreichbar. Der nahegelegene Untreusee lädt zu vielfältigen Freizeit- und Sportaktivitäten sowie zu erholsamen Stunden in der Natur ein. Auch die Hofer Innenstadt mit ihrem abwechslungsreichen Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel hervorragend. Mehrere Buslinien gewährleisten eine gute Anbindung an das Stadtgebiet sowie den Hauptbahnhof Hof. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und die Autobahnen A9, A72 und A93 sind zudem zahlreiche überregionale Ziele schnell und bequem erreichbar. Die Lage verbindet die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfelds mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und optimalen Erreichbarkeit.

Objektnummer: 26093098 - 95183 Töpen

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: 26093098 - 95183 Töpen

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