Köditz – Hof

Exklusive Landhausvilla in idyllischer Alleinlage mit weitläufigem Anwesen

Objektnummer: 26468003



KAUFPREIS: 1.650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 770 m² • ZIMMER: 19 • GRUNDSTÜCK: 25460 m²

Objektnummer: 26468003 - 95189 Köditz – Hof

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

Objektnummer: 26468003 - 95189 Köditz – Hof

Auf einen Blick

Objektnummer	26468003
Wohnfläche	ca. 770 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	19
Schlafzimmer	12
Badezimmer	5
Baujahr	1937
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	1.650.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26468003 - 95189 Köditz – Hof

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	20.04.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	367.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1937

Objektnummer: 26468003 - 95189 Köditz – Hof

Die Immobilie





Objektnummer: 26468003 - 95189 Köditz – Hof

Die Immobilie





Objektnummer: 26468003 - 95189 Köditz – Hof

Die Immobilie





Objektnummer: 26468003 - 95189 Köditz – Hof

Die Immobilie





Objektnummer: 26468003 - 95189 Köditz – 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: 26468003 - 95189 Köditz – Hof

Die Immobilie





Objektnummer: 26468003 - 95189 Köditz – Hof

Die Immobilie





Objektnummer: 26468003 - 95189 Köditz – Hof

Die Immobilie





Objektnummer: 26468003 - 95189 Köditz – Hof

Die Immobilie



Objektnummer: 26468003 - 95189 Köditz – Hof

Ein erster Eindruck

Diese exklusive Landhausvilla vereint Großzügigkeit, Privatsphäre und repräsentatives Wohnen in einzigartiger Alleinlage. Eingebettet in ein weitläufiges, gepflegtes Grundstück mit einer Fläche von ca. 25.457 m² und eigenem Waldbestand genießen Sie einen unverbaubaren Ausblick sowie absolute Ruhe inmitten unberührter Natur.

Bereits die Zufahrt betont den besonderen Charakter des Anwesens: Über eine eindrucksvolle Einfahrt führt der Weg durch ein Torhaus in den Innenhof, der das Anwesen gekonnt in Szene setzt.
Die Villa selbst umfasst eine Wohnfläche von ca. 770 m² und überzeugt durch ihre klassische Architektur und ein durchdachtes Raumkonzept.

Im vollständig unterkellerten Haupthaus empfängt Sie eine einladende Eingangshalle mit einer prachtvollen Treppe, die in das Obergeschoss führt.
Das Erdgeschoss besticht durch außergewöhnlich großzügige Raumdimensionen und ein harmonisches Zusammenspiel der Wohnbereiche. Ein Arbeitszimmer mit herrlichem Weitblick in die Natur bietet ideale Voraussetzungen für konzentriertes und kreatives Arbeiten. Das offen gestaltete Esszimmer geht fließend in das Wohnzimmer über und schafft eine einladende Atmosphäre für gesellige Stunden. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein stilvolles Kaminzimmer sowie einen lichtdurchfluteten Wintergarten mit einem kleinen Brunnen, der derzeit stillgelegt ist, jedoch reaktiviert werden kann. Von den Wohnbereichen aus gelangen Sie auf eine über 300 m² große Natursteinterrasse, die viel Platz für Erholung im Freien bietet und den Blick in die umliegende Natur eindrucksvoll zur Geltung bringt. Die Küche, ein Gäste-WC, mehrere Vorratsräume sowie ein Hauswirtschaftsraum runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Im ersten Obergeschoss erwartet Sie eine einladende Diele mit Zugang zu einem kleinen Balkon, von dem aus sich ein schöner Blick in den Innenhof eröffnet. Auf dieser Etage befinden sich fünf Schlafzimmer. Das Elternschlafzimmer verfügt über ein direkt angrenzendes Ankleidezimmer sowie einen Zugang zu einem weitläufigen Balkon.
Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort. Ebenfalls auf dieser Ebene gibt es einen separaten Bereich bestehend aus einem Schlaf- und einem Badezimmer.

Das ausgebaute Dachgeschoss beherbergt eine ca. 160 m² große Vier-Zimmer-Wohnung, die derzeit vermietet ist und über alle Annehmlichkeiten für komfortables Wohnen verfügt. Das angrenzende Nebengebäude wird aktuell vom Hausmeister bewohnt und umfasst auf ca. 135 m² Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss fünf Zimmer.
Im Torhaus stehen drei Garagen zur Verfügung. Zusätzlich gibt es im Außenbereich ein Gerätehaus mit ca. 16 m² Fläche.

Insgesamt überzeugt dieses außergewöhnliche Anwesen durch ein weitläufiges Raumangebot, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und seine naturnahe Lage. In Verbindung mit der repräsentativen Architektur und der besonderen Alleinlage entsteht hier ein Rückzugsort von seltenem Charakter – ideal für anspruchsvolle Käufer, die das Besondere suchen.

Objektnummer: 26468003 - 95189 Köditz – Hof

Ausstattung und Details

* Einzigartige Alleinlage mit höchster Privatsphäre
* Weitläufiges Grundstück von ca. 25.457 m² in gepflegtem Zustand
* Eigener Waldbestand
* Stilvoll gestalteter Innenhof als zentraler Ankunftsbereich
* Vollständig unterkellertes Haupthaus mit zusätzlichen Nutzflächen
* Einladende Eingangshalle mit prachtvoller Treppe in das Obergeschoss
* Äußerst großzügige und repräsentative Raumgestaltung
* Beeindruckende Natursteinterrasse mit unverbaubarem Fernblick
* Lichtdurchfluteter Wintergarten mit Brunnen (derzeit stillgelegt)
* Separater Bereich mit Schlaf- und Badezimmer (z. B. für eine Haushaltsgehilfin)
* Nebengebäude mit Wohneinheit (teilweise unterkellert)
* Drei Garagen im Torhaus + zusätzliches Gerätehaus

Objektnummer: 26468003 - 95189 Köditz – Hof

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage im oberfränkischen Landkreis Hof, eingebettet in eine reizvolle Landschaft aus Wiesen, Wäldern und sanften Hügeln. Die Umgebung ist geprägt von ländlicher Idylle und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre sowie Erholung fernab von Hektik und Durchgangsverkehr. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung an die umliegende Infrastruktur.

Das nahegelegene Hof ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine umfassende Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen sowie kulturellen und gastronomischen Angeboten. Die Verkehrsanbindung ist sehr komfortabel: Über die Autobahnen A9 und A72 sind sowohl größere Städte wie Bayreuth und Plauen als auch die Metropolregionen in Richtung Berlin und München gut erreichbar.
Zudem verfügt Hof über einen Bahnhof mit Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Trotz der ruhigen, zurückgezogenen Lage ist somit eine gute Erreichbarkeit in alle Richtungen gegeben, was den Standort sowohl für den privaten Rückzug als auch für eine flexible Alltagsgestaltung besonders attraktiv macht.

Objektnummer: 26468003 - 95189 Köditz – Hof

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26468003 - 95189 Köditz – 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