

Hof

# Charmantes Einfamilienhaus in bester Lage!

*CODE DU BIEN: 25468007*



PRIX D'ACHAT: 379.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 165 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 988 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25468007 - 95028 Hof

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25468007 - 95028 Hof

## En un coup d'œil

|                        |            |
|------------------------|------------|
| CODE DU BIEN           | 25468007   |
| Surface habitable      | ca. 165 m² |
| Pièces                 | 7          |
| Année de construction  | 1987       |
| Place de stationnement | 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 379.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon               |

CODE DU BIEN: 25468007 - 95028 Hof

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 04.05.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 107.69 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1987                                        |

CODE DU BIEN: 25468007 - 95028 Hof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25468007 - 95028 Hof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25468007 - 95028 Hof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25468007 - 95028 Hof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25468007 - 95028 Hof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25468007 - 95028 Hof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25468007 - 95028 Hof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25468007 - 95028 Hof

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN



Immobilienvermittlung  
auf höchstem Niveau.

Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09281 - 59 69 693**

Shop Hof (Saale) | Karolinenstraße 29 | 95028 Hof | [hof@von-poll.com](mailto:hof@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

CODE DU BIEN: 25468007 - 95028 Hof

## Une première impression

Dieses charmante Wohnhaus wurde im Jahr 1987 erbaut und befindet sich in einer begehrten Lage. Es steht auf einem großzügigen Erbpachtgrundstück von 998 m<sup>2</sup>, welches viel Raum für Entspannung und Freizeit bietet. Über die geräumige Einfahrt gelangen Sie zur großen Garage sowie zum Eingangsbereich des Hauses.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener und heller Wohn- und Essbereich, der durch einen Anbau im Jahr 1996 um einen gemütlichen Wintergarten erweitert wurde. Das Herzstück des Wohnbereichs ist ein hochwertiger Kaminofen, der für eine angenehme und behagliche Atmosphäre sorgt. Zudem befinden sich im Erdgeschoss ein Lese-/Spielzimmer, ein Arbeitszimmer, die Küche mit Speisekammer, ein praktischer Abstellraum sowie ein Gäste-WC.

Das Obergeschoss beherbergt das Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein großzügiges Badezimmer, das mit Badewanne, Duschkabine und Fenster ausgestattet ist – hier lässt es sich wunderbar entspannen. Vom Balkon aus genießen Sie einen herrlichen Ausblick über die Stadt.

Der Keller bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Neben dem Heizraum mit Öllager gibt es einen Hauswirtschaftsraum, einen Vorratsraum, einen Büroraum, sowie eine Sauna mit Dusche, die zum Relaxen einlädt.

Der Außenbereich ist ebenso einladend: Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf eine schöne Terrasse, die perfekt zum Verweilen und Entspannen einlädt. Der gut eingewachsene Garten verfügt über einen größeren Gartenschuppen, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Für weitere Informationen bzw. einen Besichtigungstermin, wird ein Bonitäts- oder Finanzierungsnachweis erbeten.

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

CODE DU BIEN: 25468007 - 95028 Hof

## Détails des commodités

- \* ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* ca. 998 m<sup>2</sup> Erbpachtgrundstück (1.580 Euro Erbpacht/Jahr)
- \* Baujahr 1987
- \* Große Garage
- \* Sauna mit Dusche im Keller
- \* Hochwertiger Kaminofen
- \* Wintergarten mit Fußbodenheizung aus dem Jahr 1996
- \* Einbauküche
- \* Große Terrasse und Balkon

**CODE DU BIEN: 25468007 - 95028 Hof**

## Tout sur l'emplacement

Hof ist eine kreisfreie Stadt und liegt in Bayern ganz oben. Mit Ihren knapp 50.000 Einwohnern ist die charmante Stadt die drittgrößte im Regierungsbezirk Oberfranken und ist eingebettet zwischen Frankenwald und Fichtelgebirge, auf ca. 500 Höhenmeter über dem Meeresspiegel.

Außerdem ist Hof Einkaufsstadt, Sitz der Fachhochschulen, Industriestadt, Verwaltungszentrum und ist gut angebunden an die Autobahnen - A 9, A 72 und A 93 - verkehrsgünstig gelegen zu Sachsen, Thüringen und Tschechien.

Hof ist auch Sitz der Wirtschaftsregion "Hochfranken", welche das Hofer Land, die Stadt Hof, sowie den Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge umfasst.

CODE DU BIEN: 25468007 - 95028 Hof

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 107.69 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25468007 - 95028 Hof

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mark Beyer

---

Karolinenstraße 29, 95028 Hof

Tel.: +49 9281 - 59 69 693

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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