

Hof

# Charmantes Einfamilienhaus in bester Lage!

???????? ?????: 25468007



???? ?????: 379.000 EUR • ?????: ca. 165 m<sup>2</sup> • ?????: 7 • ????? ??: 988 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25468007 - 95028 Hof

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25468007 - 95028 Hof

?? ?? ?????

|                       |            |             |                                                                                             |
|-----------------------|------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ?????????     | 25468007   | ???? ?????  | 379.000 EUR                                                                                 |
| ??????????            | ca. 165 m² | ?????       | ???????????                                                                                 |
| ?????????             | 7          |             | ???????????????                                                                             |
| ???? ???? ??????????? | 1987       | ??????????? | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises       |
| ????? ?????????????   | 1 x ?????? | ???????     | ???????, WC<br>?????????????,<br>??????, ?????,<br>?????????????????<br>???????, ?????????? |

???????? ?????????: 25468007 - 95028 Hof

????????????? ??????????

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 107.69 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 04.05.2035            | ??????????<br>?????????????<br>?????????????                                 | D              |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1987           |



??????? ???????? : 25468007 - 95028 Hof

?? ????????



??????? ???????? : 25468007 - 95028 Hof

?? ????????





??????? ???????? : 25468007 - 95028 Hof

?? ????????



??????? ???????? : 25468007 - 95028 Hof

?? ????????





??????? ???????? : 25468007 - 95028 Hof

?? ????????



??????? ?????????: 25468007 - 95028 Hof

?? ????????





??????? ???????? : 25468007 - 95028 Hof

?? ????????





??????? ???????? : 25468007 - 95028 Hof

?? ????????



**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



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)

??????? ?????????: 25468007 - 95028 Hof

??? ?????? ??????????

Dieses charmante Wohnhaus wurde im Jahr 1987 erbaut und befindet sich in einer begehrten Lage. Es steht auf einem großzügigen Erbpachtgrundstück von 998 m², 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.

??????? ???????: 25468007 - 95028 Hof

???????????????? ???? ?????????

- \* 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



??????? ?????????: 25468007 - 95028 Hof

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25468007 - 95028 Hof

?????? ????????????????

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.

??????? ?????????: 25468007 - 95028 Hof

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mark Beyer

---

Karolinenstraße 29, 95028 Hof

Tel.: +49 9281 - 59 69 693

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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