Hof

Vollmöblierte Eigentumswohnung mit Gewerbeeinheit - Arbeiten und Wohnen unter einem Dach!

Objektnummer: 25468004

KAUFPREIS: 239.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 165 m^2 • **ZIMMER:** 6

Objektnummer: 25468004 - 95028 Hof

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

Objektnummer: 25468004 - 95028 Hof

Auf einen Blick

Objektnummer	25468004
Wohnfläche	ca. 165 m²
Zimmer	6
Badezimmer	1

Kaufpreis	239.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 25468004 - 95028 Hof

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.04.2035

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	198.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 25468004 - 95028 Hof

Die Immobilie

Objektnummer: 25468004 - 95028 Hof

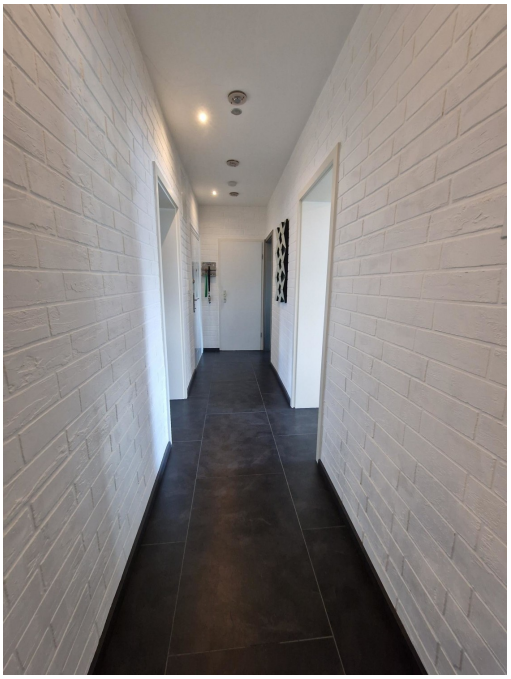
Die Immobilie

Objektnummer: 25468004 - 95028 Hof

Die Immobilie

Objektnummer: 25468004 - 95028 Hof

Die Immobilie



Objektnummer: 25468004 - 95028 Hof

Die Immobilie

Objektnummer: 25468004 - 95028 Hof

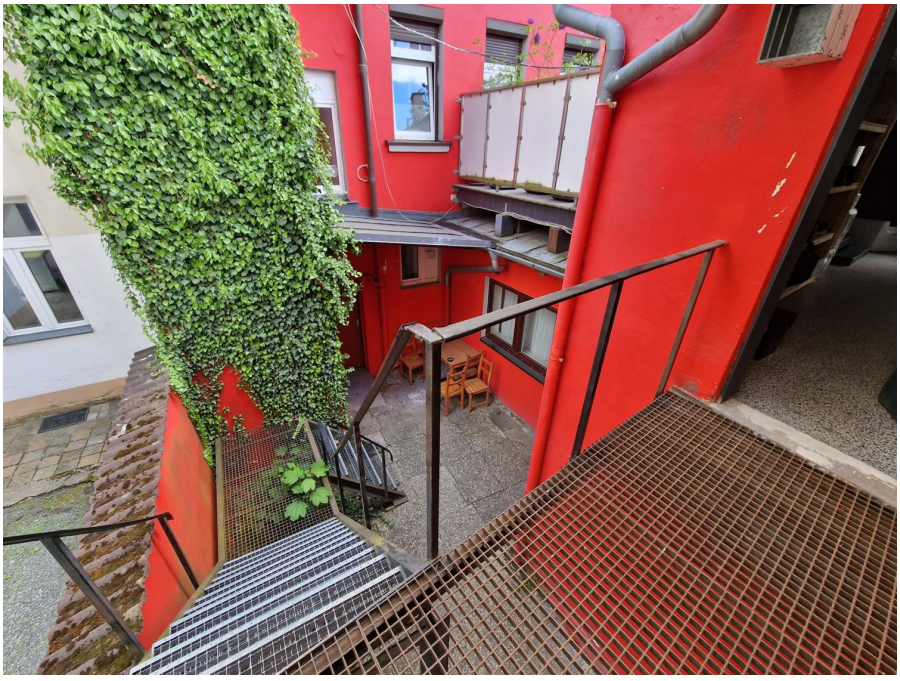
Die Immobilie

Objektnummer: 25468004 - 95028 Hof

Die Immobilie

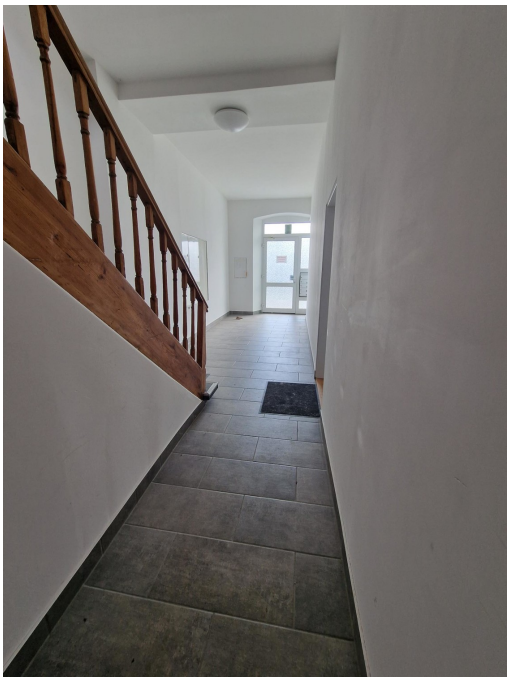
Objektnummer: 25468004 - 95028 Hof

Die Immobilie



Objektnummer: 25468004 - 95028 Hof

Die Immobilie



Objektnummer: 25468004 - 95028 Hof

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienvermittlung
auf höchstem Niveau.

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

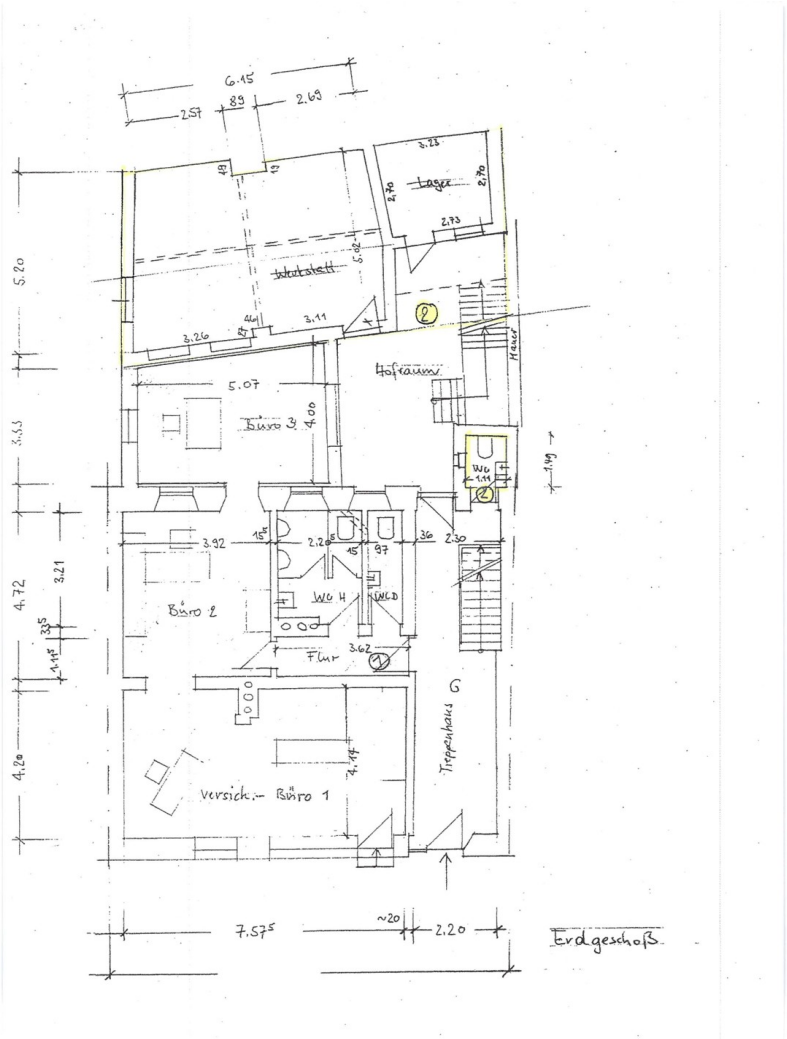
T.: 09281 - 59 69 693

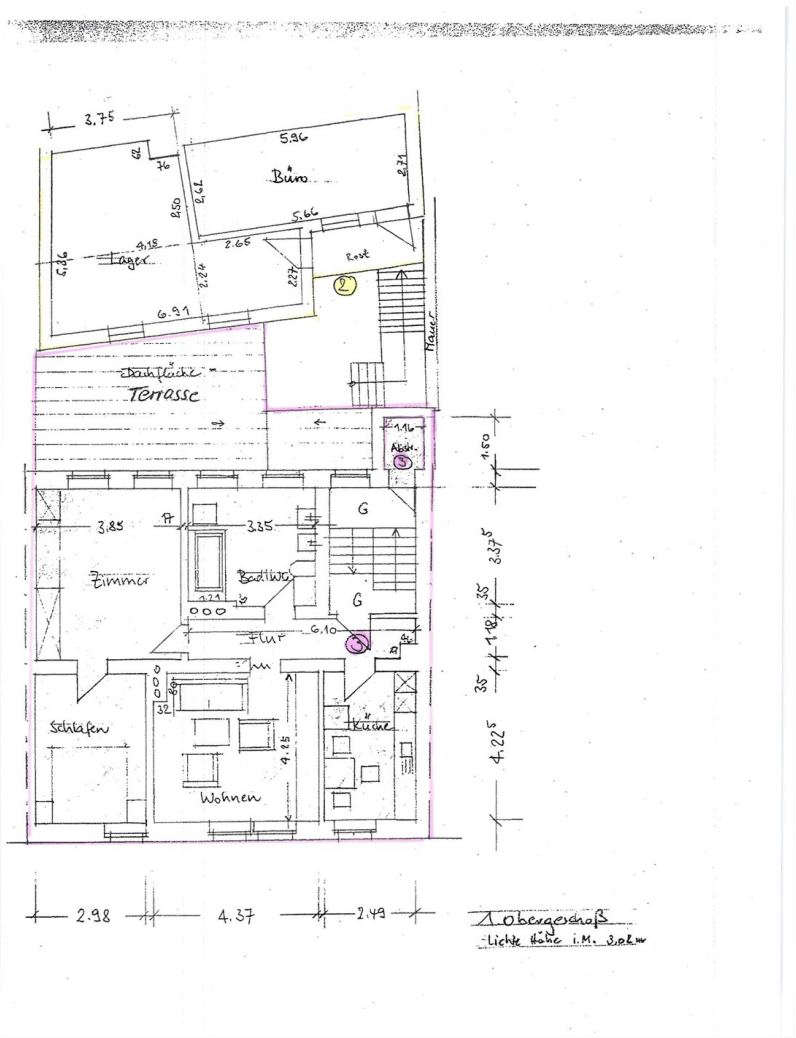
Shop Hof (Saale) | Karolinenstraße 29 | 95028 Hof | hof@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/hof

Objektnummer: 25468004 - 95028 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: 25468004 - 95028 Hof

Ein erster Eindruck

Diese moderne 2-Zimmer-Eigentumswohnung bietet eine perfekte Verbindung von Wohnkomfort und funktionalem Gewerberaum. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 80 m² können Sie sich entfalten und den hohen Ausstattungsstandard genießen. Der Wohn- und Essbereich ist nicht nur hochwertig möbliert, sondern auch mit einem wunderschönen Kaminofen ausgestattet, der für wohlige Wärme und geringe Energiekosten sorgt. Alle Möbel (inkl. Wasserbett) und die Einbauküche sind im Kaufpreis enthalten, was Ihnen einen sofortigen Einzug ermöglicht, ohne sich Gedanken über zusätzliche Anschaffungen machen zu müssen. Das Badezimmer ist modern gestaltet und umfasst sowohl eine Dusche als auch einen Whirlpool, die zur Entspannung einladen. Eine elektrische Fußbodenheizung sorgt hier für zusätzlichen Komfort an kalten Tagen. Ein weiterer Pluspunkt der Immobilie ist die Dachterrasse, die freien Raum für erholsame Stunden im Freien bietet und gleichzeitig genug Platz für Freizeitgestaltungen bietet.

Die Immobilie erstreckt sich über einen Teil des Erdgeschosses und das 1. Obergeschoss. Die Gewerbefläche mit ca. 86 m², teilt sich in eine Werkstatt, einen großen Lagerraum und ein Büro auf. Diese Kombination aus Wohnen und Arbeiten in einer Einheit bietet Flexibilität und kurze Wege. Eine Gasetagenheizung aus dem Jahr 2002 sorgt für ein angenehmes Raumklima. Die Wohnanlage selbst wurde umfangreich modernisiert und überzeugt durch ihren gepflegten Zustand.

Die Immobilie besticht durch ihre gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie durch nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten, die den Alltag erleichtern. In wenigen Fahrminuten erreichen Sie sowohl das Zentrum als auch Naherholungsgebiete, die zur Entspannung einladen.

Diese Immobilie ist ideal für Singles oder Paare, die sowohl einen gehobenen Wohnstandard als auch die Möglichkeit eines integrierten Arbeitsplatzes in einer zentralen Lage suchen. Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung bietet sie ausreichend Platz, um persönliche Wohnvorstellungen und Arbeitsbedürfnisse zu realisieren. Auch als Renditeobjekt zur Vermietung wäre das Objekt denkbar.

Wenn diese Beschreibung Ihr Interesse geweckt hat, stehen wir Ihnen jederzeit für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Frau Kristina Wimmer, Immobilienmaklerin (IHK) unter Mobil 0151/68 47 09 01.

Objektnummer: 25468004 - 95028 Hof

Ausstattung und Details

* 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Gewerbeeinheit
* Ca. 80 m² Wohnfläche und ca. 86 m² Gewerbefläche
* Wohnung hochwertig möbliert mit Einbauküche - alles im Kaufpreis enthalten
* Dachterrasse
* Kaminofen
* Dusche und Whirlpool, sowie elektrische Fußbodenheizung im Badezimmer
* Wohnung und Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und 1.Obergeschoss
* Gasetagenheizung aus 2002
* Wohnanlage mit vier Einheiten

Objektnummer: 25468004 - 95028 Hof

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25468004 - 95028 Hof

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 198.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25468004 - 95028 Hof

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

Karolinenstraße 29, 95028 Hof
Tel.: +49 9281 - 59 69 693
E-Mail: hof@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com