



## Alternative zur Mietwohnung - Familiengerechtes Reihenmittelhaus mit Garten und Garage in Hof

 2807

Objektnr.

 1971

Baujahr

 128 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 235 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 5

Zimmer

## Die Immobilie

Wir bieten Ihnen eine kompakte und überschaubare Immobilie. Ein finanzierbares, in der Grundsubstanz solides Reihenmittelhaus, in gutem Zustand, das ausreichend Platz bietet für eine Familie mit Kindern.

Im Erdgeschoss befindet sich das geräumige Wohn- Esszimmer mit einer schönen nach Westen liegenden Terrasse. Die hochwertige Markise ist neuwertig und hat noch Garantie. Über den Flur ist die Küche erreichbar. Vom Windfang aus zugänglich wurde ein kleines Gäste-WC eingerichtet.

Über eine offene Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss. Die drei Zimmer die sich auf dieser Etage befinden, können Sie ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen beziehen. Ob nun als Kinder-, Schlaf- oder Arbeitszimmer entscheiden Sie selbst. Von einem Zimmer gibt es Zugang zum sonnigen Balkon. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet.

Im ausgebauten Dachgeschoss kann ein weiteres Zimmer und ein kleines Duschbad genutzt werden. Ein Bodenzimmer dient als Stauraum.

Das Reihenmittelhaus ist voll unterkellert und bietet hier Lager und Vorratsräume. Auch ein Heizöltank und die Heizanlage sind im Keller untergebracht. Die Waschküche besitzt einen Ausgang direkt in den Garten.

Zum Haus gehören ein pflegeleichtes Grundstück und eine Garage, die das Angebot vervollständigt.

Modernisierungen sind erforderlich.

## Flächen

Wohnfläche	<b>128 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>235 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>5</b>
Stellplätze	<b>1</b>
Stellplatzart	<b>Garage</b>
Garagenstellplätze	<b>1</b>
Balkone	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1971</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>sofort</b>
----------------------------	---------------

## Ausstattung

KG: Waschküche, Heizungsraum m. Öltanks, Keller, Hausanschlusskeller, Flur

EG: Küche, Wohn-Esszimmer, WC, Flur, Windfang

OG: Schlafzimmer, Balkon, 2 Kinderzimmer, Bad, Flur

DG: Zimmer, Duschbad, Flur, Bodenraum

Art der Ausstattung	<b>Standard</b>
Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befuerung	<b>Öl</b>

✓ Abstellraum

✓ Gäste-WC

## Lage & Infrastruktur

Diese überschaubare Immobilie befindet sich in Stadtrandlage von Hof. Eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und soziale Einrichtungen sind auf kurzen Wegen erreichbar.

Ganz oben in Bayern, als kreisfreie Stadt des bayerischen Regierungsbezirkes Oberfranken, liegt die charmante Stadt Hof. Das Stadtgebiet liegt entlang des malerischen Flüsschens Saale, eingebettet zwischen der reizvollen Landschaft des Frankenwaldes und Fichtelgebirges, auf ca. 495 Höhenmeter über dem Meeresspiegel.

Die liebenswerte Stadt an der Saale, ist ein Standort mit starken Kompetenzen und bietet vielfältige Möglichkeiten. Durch seine Lage im Herzen Europas und seiner idealen Verkehrsinfrastruktur ist Hof eine starke Stadt. Hohe Lebensqualität und attraktive Freizeit- und Kulturangebote bilden einen attraktiven Rahmen um gerne in Hof zu wohnen.

## Preise

Kaufpreis	<b>159.000 €</b>
Käuferprovision	<b>3,57% inkl. gesetzl. MwSt.</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>13.06.2034</b>
Endenergiebedarf	<b>316 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Öl</b>
Energieeffizienzklasse	<b>H</b>
Energieausweis- Ausstellungsdatum	<b>14.06.2024</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

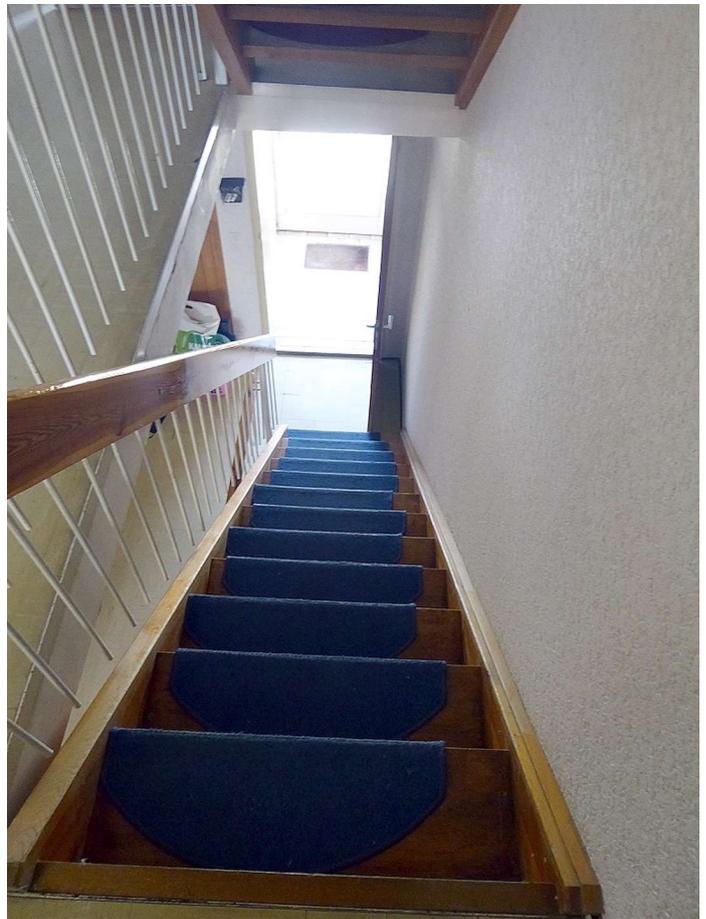
## Impressionen

















## Kontakt



wolfrum Immobilienberatung

Blumenstr. 2, 95188 Issigau

Weitere Informationen <https://wolfrum-immo.de>

E-Mail (Zentrale) [info@wolfrum-immo.de](mailto:info@wolfrum-immo.de)

Telefon (Zentrale) **0 92 93 / 800 50 46**