



## Besichtigen - Kaufen - Einziehen in eine top-gepflegte Doppelhaushälfte mit Garten u. Garagen in Hof

 2803

Objektnr.

 1943

Baujahr

 110 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 704 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 5

Zimmer

## Die Immobilie

Hier finden Sie ein neues, schönes Zuhause für Ihre Familie. Überschaubares Eigenheim mit einer schönen überdachten Terrasse und einem herrlichen Garten. Das Haus bietet eine solide Grundsubstanz und wurde in den letzten Jahren immer wieder renoviert, modernisiert und dem heutigen Standard angepasst. Die Wohnfläche ist ausreichend für eine Familie mit Kindern und bietet noch genügend Staufläche im Keller und im Spitzboden. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer und ein großes Esszimmer mit Kachelofen. Direkt angeschlossen an das Esszimmer ist die Küche. Diese ist mit einer hochwertigen Einbauküche eines namhaften Herstellers eingerichtet. Vom Esszimmer aus zugänglich ist eine überdachte Terrasse. Verbringen Sie hier gemütliche Stunden mit der Familie oder mit Freunden. Das Tageslichtbadezimmer ist deckenhoch mit zeitlosen hellen Fliesen gefliest und mit einer Badewanne ausgestattet. Ein kleiner Abstellraum im Flur eignet sich hervorragend als Speisekammer. Neben dem Eingangsbereich befindet sich ein Gäste-WC.

Das Schlafzimmer, ein zweites kleines Wohnzimmer, ein Kinderzimmer und ein Duschbad wurden im Dachgeschoss eingerichtet. Das Duschbad wurde erst vor einigen Jahren neu eingebaut.

Das Kellergeschoss ist, wie das gesamte Haus, in einem sehr gepflegten Zustand und bietet Ihnen hier neben Lagerkeller und Werkstatt eine Waschküche mit Zugang zum Garten und einen Raum mit Dusche (derzeit als Abstellraum genutzt).

Zum Haus gehört ein schönes, angenehm großes Gartengrundstück (Eigengrund) mit Obstbäumen, vielen Blumen, einem Gewächshaus und einem Gartenhaus - ein Ruhepol inmitten der Stadt. Weiterhin stehen Ihnen ein Gartenbrunnen zur Bewässerung Ihrer Pflanzen und zwei Garagen zur Verfügung.

## Flächen

Wohnfläche	<b>110 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>704 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>5</b>
Stellplätze	<b>2</b>
Stellplatzart	<b>Garage</b>
Garagenstellplätze	<b>2</b>
Balkone	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1943</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>nach Absprache</b>
----------------------------	-----------------------

## Ausstattung

KG: Waschküche, Werkstatt, Lagerkeller, Keller, Dusche, Abstellraum, Flur

EG: Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Bad, Speis, Gäste-WC, Flur, kleiner Flur, Windfang

DG: Schlafzimmer, Duschbad, Kinderzimmer, Zimmer, Flur

Spitzboden: Stauraum

Leichtbauweise

Art der Ausstattung	<b>Standard</b>
Befeurung	<b>Elektro</b>
Küche	<b>Einbauküche</b>

✓ Abstellraum

✓ Gäste-WC

## Lage & Infrastruktur

Eine Doppelhaushälfte in guter Lage von Hof. Sie haben kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten und sozialen Einrichtungen.

Was bietet Ihnen die Stadt Hof noch?

Die liebenswerte Stadt an der Saale, ist ein Standort mit starken Kompetenzen und bietet ungeahnte Möglichkeiten. Durch seine Lage im Herzen Europas und seiner idealen Verkehrsinfrastruktur ist Hof eine starke Stadt.

Von Kultur (Theater, Hofer Symphoniker und Freiheitshalle) über Bildung (3 Gymnasien, Fachhochschulen usw.) bis zu Sport- und Freizeiteinrichtungen (verschiedene Sportstudios, Reitvereine, Segeln und Baden am Untreusee) finden Sie hier eine breit gefächerte Auswahl. Die reizvolle Landschaft des Frankenwaldes und Fichtelgebirges umgibt Hof. Das Stadtgebiet liegt entlang des malerischen Flüsschens Saale, auf ca. 495 Höhenmeter über dem Meeresspiegel.

## Preise

Kaufpreis	<b>199.000 €</b>
Käuferprovision	<b>2,98% inkl. gesetzl. MwSt</b>

## Energieausweis

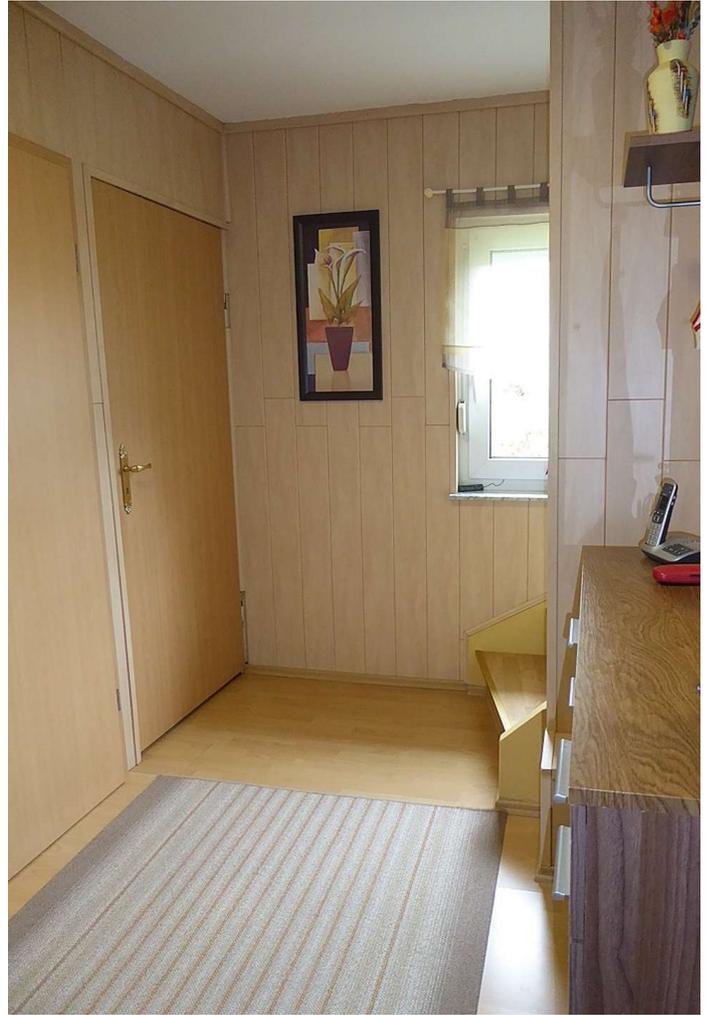
Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>28.05.2034</b>
Endenergiebedarf	<b>168 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Strom</b>
Energieeffizienzklasse	<b>F</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>29.05.2024</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<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**