



## Geräumiges Wohnhaus - Mehrgenerationenhaus mit Garten und Garagen in begehrter Wohnlage von Hof

 2848

Objektnr.

 1960

Baujahr

 212 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 727 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 10

Zimmer

## Die Immobilie

Platz und Freiraum zum Leben für Jung und Alt unter einem Dach.

Dieses Wohnhaus bietet Ihnen viel Wohnraum auf 3 Etagen. Ein Garagenanbau 1987 an das 1960 erbaute Wohnhaus ermöglichte einige Jahre später eine umfangreiche Wohnraumerweiterung. Durch eine Aufstockung der Garagen 1994 erhielt das Wohnhaus ein geräumiges Ober- und Dachgeschoss. Somit wurde die Wohnfläche des Altbaus erheblich vergrößert.

Im Erdgeschoss könnte eine Einliegerwohnung eingerichtet werden. Ebenso auch im Dachgeschoss, wo es bereits einen sehr schönen Küchen- und Wohnbereich und ein zeitgemäßes Badezimmer gibt. Diese Etagen sind ideal für Großeltern oder schon erwachsene Kinder, die ihre erste eigene Wohnung beziehen möchten.

Das Obergeschoss kann als komplette große Wohnung genutzt werden. Ein großes Wohnzimmer mit Zugang zu einer herrlichen Dachterrasse befindet sich, ebenso wie das Schlafzimmer im Anbau. Die restlichen Zimmer sind im Altbau. Die Raumaufteilung obliegt natürlich ganz Ihren persönlichen Bedürfnissen.

Zum Haus gehören 2 Garagen und ein sehr schöner Garten. Wie eine grüne Oase, ist der Garten mit altem Baumbestand bewachsen und erfreut jeden Hobbygärtner. Gerne können Sie die vorhandenen Gemüsebeete weiterhin nutzen um sich mit Gemüse und Obst selbst zu versorgen.

Modernisierungen stehen vor allem im Bereich des solide erbauten Wohnhauses von 1960 an. Hier wird ein neuer Eigentümer eine Erneuerung der Heizanlage (Anbau hat eigene Heizanlage) und der sanitären Einrichtungen in Angriff nehmen.

Das Haus steht auf einem Erbpachtgrundstück der Hospitalstiftung.

## Flächen

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Wohnfläche         | <b>212 m<sup>2</sup></b> |
| Grundstücksfläche  | <b>727 m<sup>2</sup></b> |
| Zimmer insgesamt   | <b>10</b>                |
| Stellplätze        | <b>2</b>                 |
| Stellplatzart      | <b>Garage</b>            |
| Garagenstellplätze | <b>2</b>                 |
| Balkone            | <b>1</b>                 |

## Zustand & Erschließung

|         |                          |
|---------|--------------------------|
| Baujahr | <b>1960</b>              |
| Keller  | <b>voll unterkellert</b> |

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab **nach Absprache**

## Ausstattung

KG: Altbau - 3 Kellerräume, Flur

EG: Diele Eingangsbereich, Küche/Waschküche, Wohnzimmer, Zimmer, WC, Flur, Treppenhaus, Heizung, 2 Garagen

OG: Wohnzimmer mit Dachterrasse, 1 Schlafzimmer, 4 Zimmer, Bad (alt), Flur, Arbeitszimmer, Flur, Treppenhaus

DG: Küche, Wohnen, Bad (neu), Flur, Abstellraum, Dachboden, 2 Bodenzimmer ohne Heizung, Treppenhaus

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Art der Ausstattung | <b>Standard</b>       |
| Heizungsart         | <b>Zentralheizung</b> |
| Befuerung           | <b>Öl</b>             |
| Küche               | <b>Einbauküche</b>    |

✓ Abstellraum

## Lage & Infrastruktur

Dieses geräumige Wohnhaus befindet sich in einer der besten Lagen der Stadt Hof unweit zu Einkaufsmöglichkeiten und zu sozialen Einrichtungen und mit direkter Stadtbusanbindung.

Ganz oben in Bayern, liegt die charmante Stadt Hof. Das Stadtgebiet liegt entlang des malerischen Flüsschens Saale eingebettet zwischen der reizvollen Landschaft des Frankenwaldes und des Fichtelgebirges. Das Saaletal und der schöne Untreusee als Naherholungsraum liegen unmittelbar vor Ihrer Haustüre.

Ein Standort mit starken Kompetenzen bietet ungeahnte Möglichkeiten. Durch seine Lage im Herzen Europas und seiner idealen Verkehrsinfrastruktur ist Hof eine starke Stadt. Hohe Lebensqualität und attraktive Kulturangebote bilden einen attraktiven Rahmen um gerne in Hof zu leben und auch zu wohnen.

## Preise

|                 |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| Kaufpreis       | <b>250.000 €</b>                  |
| Käuferprovision | <b>3,57% inkl. gesetzl. MwSt.</b> |

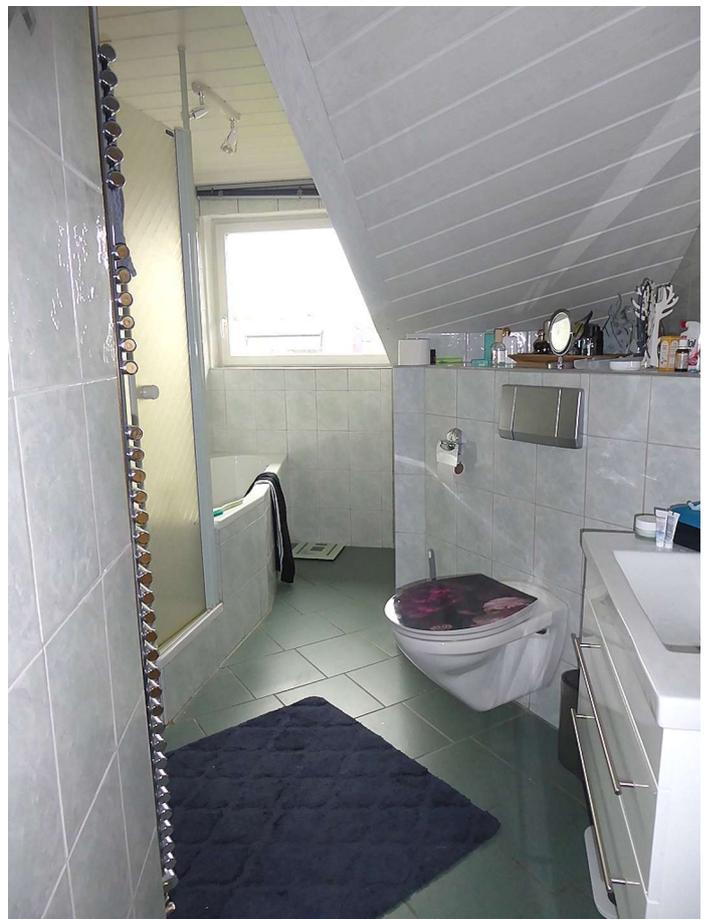
## Energieausweis

|                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Energieausweis-Art               | <b>Bedarf</b>                    |
| Energieausweis gültig bis        | <b>21.08.2035</b>                |
| Endenergiebedarf                 | <b>361 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b> |
| Primärenergieträger              | <b>Öl</b>                        |
| Energieeffizienzklasse           | <b>H</b>                         |
| Energieausweis-Ausstellungsdatum | <b>22.08.2025</b>                |
| Energieausweis-Jahrgang          | <b>ab Mai 2014</b>               |
| Energieausweis-Gebäudeart        | <b>Wohngebäude</b>               |

## Impressionen



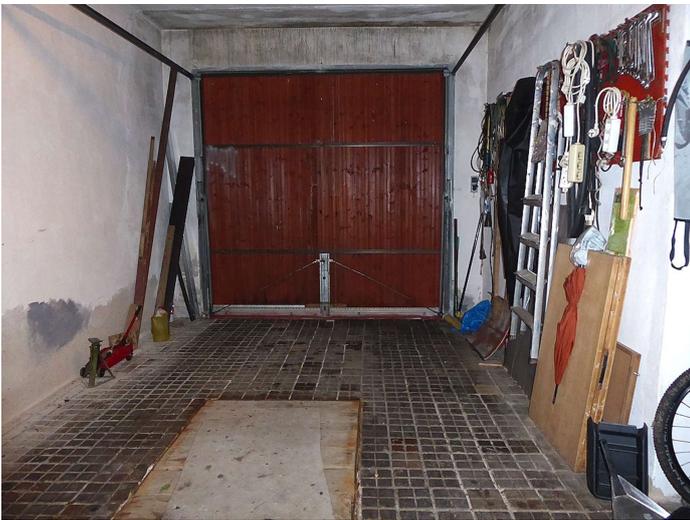












## Kontakt



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**