



## Top renoviertes großzügiges Zweifamilienhaus unweit von Hof

 2839

Objektnr.

 1976

Baujahr

 203 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 707 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 6

Zimmer

## Die Immobilie

Hier bieten wir Ihnen ein Haus zum Kauf, welches nicht nur in seinem Äußeren eine besondere Architektur zeigt, sondern auch mit modernen inneren Werten zu punkten weiß.

Das Zweifamilienhaus lässt keine Wünsche offen. Die Raumaufteilung beider Wohnungen ist als sehr großzügig zu bezeichnen.

Im Jahr 2020/21 wurden im gesamten Erdgeschoss umfangreiche Renovierungen und Modernisierungen getätigt. Auf dieser Etage wird Sie der offen gestaltete, geräumige Wohnraum mit Zugang zur großen südseitig ausgerichteten Terrasse begeistern. Die Küche ist ebenfalls durch einen großen Durchgang direkt vom Wohnbereich aus zu erreichen und bietet neben einer modernen, neuwertigen Einbauküche (gegen Ablöse) einen schönen, hellen Essplatz. Das Badezimmer wurde vergrößert und technisch komplett neu gestaltet. Moderne Fliesen eine schöne Badewanne und eine bodengleiche Dusche fanden Einzug. Gleich daneben liegt das angenehm große Schlafzimmer. Einbauschränke im Flur verbergen die neue Haustechnik.

Die Wohnung im Dachgeschoss wurde 2023/24 modernisiert und mit vielen Neuerungen versehen. Hier stehen 3 Zimmer zur Verfügung. Die Aufteilung kann ganz nach Ihrem persönlichen Bedürfnissen erfolgen. Ein Zimmer hat Zugang zu einem schönen Balkon, ebenso wie die neu eingerichtete Küche (Einbauküche ebenfalls gegen Ablöse) eine Tür auf den Balkon hat.

Im Untergeschoss stehen weitere Räume zur Verfügung. Dies sind unter Anderem ein Zimmer (Gäste- oder Arbeitszimmer) mit normal großen Fensterflächen und Zugang zum Garten, eine Sauna mit Dusche, ein WC und ein großer Hobbyraum.

Nutzen Sie für Ihre Fahrzeuge eine geräumige Garage mit davorliegendem, überdachtem Stellplatz. Ein Nebenraum bietet Platz für Gartengeräte, Gartenmöbel und Fahrräder.

Im Haus wurden, wie bereits erwähnt, in den letzten 4-5 Jahren zahlreiche Neuerungen und Modernisierungen getätigt. Eine Aufstellung aller Maßnahmen nennen wir Ihnen gerne in einem ausführlichen Exposé.

## Flächen

Wohnfläche	<b>203 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>707 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>6</b>
Stellplätze	<b>2</b>
Balkone	<b>1</b>
Loggien	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1976</b>
Zustand	<b>modernisiert</b>
Letzte Modernisierung	<b>2024</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

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

## Ausstattung

UG: Gästezimmer, WC, Sauna mit Dusche, Hobbyraum, Waschküche, Abstellraum, Heizung, Öltankraum, Flur

EG: Küche, großer Wohnbereich, Bad, Schlafzimmer, Flur, Terrasse, Treppenhaus

DG: Küche, 3 Zimmer, Bad, Flur, Treppenhaus, 2 Bodenräume

Spitzboden-Stauraum

Art der Ausstattung	<b>gehoben</b>
Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befeuerung	<b>Öl</b>
Küche	<b>Einbauküche</b>

✓ Abstellraum

✓ Gäste-WC

✓ Sauna

## Lage & Infrastruktur

Dieses exklusive und geräumige Wohnhaus liegt an der Stadtgrenze zu Hof in schöner ruhiger Randlage der Gemeinde Tauperlitz. Tauperlitz ist ein Ortsteil der Gemeinde Döhlau. Die hübsche Wohngemeinde am Stadtrand von Hof bietet Ihnen alles was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, was darüber hinaus geht, können Sie, in der in nur wenigen Minuten erreichbaren Stadt Hof erwerben.

Der schöne Tauperlitzer See liegt in greifbarer Nähe.

## Preise

Kaufpreis	<b>398.000 €</b>
Käuferprovision	<b>3,57% inkl. gesetzl. MwSt.</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>06.12.2029</b>
Endenergiebedarf	<b>182 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Öl</b>
Energieeffizienzklasse	<b>F</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>07.12.2019</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**