

Hof – Hof

# Zwei Mehrfamilienhäuser mit 11 Wohneinheiten

Objektnummer: 24468020



KAUFPREIS: 520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 671,88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 22 • GRUNDSTÜCK: 1.537 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24468020 - 95028 Hof – Hof

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24468020 - 95028 Hof – Hof

## Auf einen Blick

Objektnummer	24468020	Kaufpreis	520.000 EUR
Wohnfläche	ca. 671,88 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Zimmer	22	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1929		

Objektnummer: 24468020 - 95028 Hof – Hof

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	28.10.2034	Endenergiebedarf	315.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 24468020 - 95028 Hof – Hof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24468020 - 95028 Hof – Hof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24468020 - 95028 Hof – Hof

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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](mailto:hof@von-poll.com)

Objektnummer: 24468020 - 95028 Hof – Hof

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf stehen zwei Mehrfamilienhäuser aus dem Baujahr 1929, bestehend aus zwei freistehenden Gebäuden mit insgesamt elf Wohneinheiten. Diese beiden Immobilien bieten eine großzügige Wohnfläche von ca. 671,88 m<sup>2</sup> und erstrecken sich auf zwei Erbbaugrundstücken mit zusammen ca. 1.537 m<sup>2</sup>. Ein bedeutender Vorteil dieser Immobilien ist die lange Laufzeit der Erbbaugrundstücke bis in die Jahre 2087/2088. Der jährliche Erbpachtzins liegt derzeit bei ca. 3.700 Euro. Die meisten Wohnungen wurden in den letzten Jahren umfassend renoviert und erwirtschafteten somit beachtliche Mieteinnahmen von etwa 48.200 Euro im Jahr, was sie sowohl für Investoren als auch für Eigennutzer attraktiv macht. Derzeit werden drei Wohnungen von der Eigentümerfamilie genutzt, diese können nach Erwerb selbst bezogen oder neu vermietet werden. Beheizt werden die Wohneinheiten mit Gasetagenheizungen, die zwischen 1996 und 2020 eingebaut wurden. Zur Verfügung stehen 1 bis 4-Zimmer-Wohnungen (24 m<sup>2</sup> bis 110 m<sup>2</sup>), womit unterschiedliche Zielgruppen angesprochen werden können. Die Grundstücke mit den großzügigen Außenflächen, ermöglicht vielfältige Nutzungsoptionen für die Bewohner oder Investoren. Mit seiner Größe bietet es genügend Platz für Erholungsflächen, Gärten oder eventuelle bauliche Erweiterungen im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten. Die Lage der Immobilie spricht ebenfalls für sich. Die Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln, garantiert eine hohe Lebensqualität und eine gute Erreichbarkeit. Die Verkehrsanbindung ist auch für den Individualverkehr optimal, was Pendlern eine unkomplizierte Anreise ermöglicht. Besichtigungstermine können nach vorheriger Absprache vereinbart werden. Nutzen Sie die Möglichkeit, sich persönlich ein Bild von dieser besonderen Immobilie zu machen und das volle Potenzial zu entdecken. Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Frau Kristina Wimmer, Immobilienmaklerin (IHK) unter Mobil 0151/68 47 09 01.

Objektnummer: 24468020 - 95028 Hof – Hof

## Ausstattung und Details

- \* Zwei Mehrfamilienhäuser mit 11 Wohneinheiten
- \* Ca. 672 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Wohnungen von 24 m<sup>2</sup> bis 110 m<sup>2</sup> (1,5 Zimmer bis 4 Zimmer)
- \* Ca. 48.200 Euro Mieteinnahmen im Jahr
- \* Wohnungen überwiegend renoviert
- \* 1.537 m<sup>2</sup> Erbpachtgrundstück ca. 3.700 Euro Erbpachtzins im Jahr
- \* Erbpacht bis zum Jahr 2087/2088
- \* Gasetagenheizungen 1996 bis 2020

Objektnummer: 24468020 - 95028 Hof – 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: 24468020 - 95028 Hof – Hof

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 315.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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 Handelsregistrauszugs, 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. Es liegen zwei Energiebedarfsausweis vor. Diese sind gültig bis 28.10.2034 Der Endenergiebedarf beträgt für Nr. 8: Endenergiebedarf 315,6 kWh(m<sup>2</sup>-a), und für Nr. 10: Endenergiebedarf 288,0 kWh(m<sup>2</sup>-a) Wesentliche Energieträger der Heizungen sind Gas. Die Baujahre der Objekte lt. Energieausweise ist 1929. Die Energieeffizienzklassen ist jeweils H.

Objektnummer: 24468020 - 95028 Hof – Hof

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

---

Karolinenstraße 29 Hof (Saale)

E-Mail: [hof@von-poll.com](mailto:hof@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)