

Hof – Hof

# Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten

Objektnummer: 24468021



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

KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 342 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 860 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24468021 - 95028 Hof – Hof

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

Objektnummer: 24468021 - 95028 Hof – Hof

## Auf einen Blick

Objektnummer	24468021	Kaufpreis	265.000 EUR
Wohnfläche	ca. 342 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Zimmer	11	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1929		

Objektnummer: 24468021 - 95028 Hof – Hof

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	28.10.2034	Endenergiebedarf	315.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1929

Objektnummer: 24468021 - 95028 Hof – Hof

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com

Objektnummer: 24468021 - 95028 Hof – Hof

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 24468021 - 95028 Hof – Hof

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1929, mit 6 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von ca. 342 m<sup>2</sup>. Das Erbpachtgrundstück beläuft sich auf 860 m<sup>2</sup>. Ein bedeutender Vorteil dieser Immobilien ist die lange Laufzeit der Erbpacht, die noch bis ins Jahre 2088 läuft. Der jährliche Erbpachtzins liegt derzeit bei ca. 2.100 Euro. Die meisten Wohnungen wurden in den letzten Jahren umfassend renoviert und erwirtschafteten somit beachtliche Mieteinnahmen von etwa 26.640 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 3-Zimmer-Wohnungen (24 m<sup>2</sup> bis 89 m<sup>2</sup>), womit unterschiedliche Zielgruppen angesprochen werden können. Das Grundstück 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: 24468021 - 95028 Hof – Hof

## Ausstattung und Details

- \* Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten
- \* Ca. 342 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Wohnungen von 24 m<sup>2</sup> bis 89 m<sup>2</sup> (1 Zimmer bis 3 Zimmer)
- \* Ca. 26.640 Euro Mieteinnahmen im Jahr
- \* Wohnungen überwiegend renoviert
- \* 860 m<sup>2</sup> Erbpachtgrundstück ca. 2.100 Euro Erbpachtzins im Jahr
- \* Erbpacht bis zum Jahr 2088
- \* Gasetagenheizungen 1996 bis 2020

Objektnummer: 24468021 - 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: 24468021 - 95028 Hof – Hof

## Sonstige Angaben

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. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 24468021 - 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)