

Döhlau-Tauperlitz – Hof

# Geräumiges Familiendomizil: Zweifamilienhaus mit Garten und Garage in guter Wohnlage!

Objektnummer: 25468002



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

**KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 194 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 678 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25468002 - 95182 Döhlau-Tauperlitz – Hof

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

Objektnummer: 25468002 - 95182 Döhlau-Tauperlitz – Hof

## Auf einen Blick

Objektnummer	25468002	Kaufpreis	275.000 EUR
Wohnfläche	ca. 194 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Baujahr	1976		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25468002 - 95182 Döhlau-Tauperlitz – Hof

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	253.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.03.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 25468002 - 95182 Döhlau-Tauperlitz – Hof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25468002 - 95182 Döhlau-Tauperlitz – Hof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25468002 - 95182 Döhlau-Tauperlitz – Hof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25468002 - 95182 Döhlau-Tauperlitz – Hof

## Die Immobilie





Objektnummer: 25468002 - 95182 Döhlau-Tauperlitz – Hof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25468002 - 95182 Döhlau-Tauperlitz – Hof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25468002 - 95182 Döhlau-Tauperlitz – Hof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25468002 - 95182 Döhlau-Tauperlitz – Hof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25468002 - 95182 Döhlau-Tauperlitz – Hof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25468002 - 95182 Döhlau-Tauperlitz – Hof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25468002 - 95182 Döhlau-Tauperlitz – Hof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25468002 - 95182 Döhlau-Tauperlitz – Hof

## Die Immobilie





Objektnummer: 25468002 - 95182 Döhlau-Tauperlitz – Hof

## Die Immobilie



**Kristina Wimmer**  
Selbstständige Immobilienberaterin, Diplomkauffrau (FH), Immobilienmaklerin (IHK)

✉ kristina.wimmer@von-poll.com  
☎ +49 (0)9281 - 59 69 693



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25468002 - 95182 Döhlau-Tauperlitz – 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: 25468002 - 95182 Döhlau-Tauperlitz – Hof**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein großzügiges Zweifamilienhaus, das 1976 erbaut wurde und sich in einem guten Wohngebiet befindet. Mit einer gesamten Wohnfläche von etwa 194 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von rund 678 m<sup>2</sup>, bietet dieses Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ist ideal für Familien oder als Mehrgenerationenhaus geeignet. Auch eine anteilige Vermietung wäre denkbar, da es sich um zwei separat nutzbare Wohneinheiten handelt. Das Erdgeschoss des Hauses verfügt über eine Wohnfläche von circa 104,62 m<sup>2</sup>. Hier erwartet Sie eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist, welche im Kaufpreis enthalten ist. Eines der Highlights dieser Etage ist die einladende Süd-Terrasse, die direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist und Ihnen einen schönen Ausblick auf den gepflegten Garten bietet. Das neue Badezimmer mit Fußbodenheizung im Erdgeschoss wurde im Jahr 2020 komplett erneuert und sorgt für zusätzlichen Komfort. Des Weiteren befinden sich auf dieser Etage drei weitere Zimmer und eine Gäste-Toilette. Im Obergeschoss finden Sie eine zweite Wohneinheit mit einer Wohnfläche von etwa 89,24 m<sup>2</sup>. Diese Etage bietet ebenfalls eine 4-Zimmerwohnung, baugleich zum Erdgeschoss aber mit Dachschräge und großer Dachgaube im Wohnbereich. Das Haus ist mit zweifachverglasten Kunststofffenstern ausgestattet, die im Jahr 2012 erneuert wurden. Zusätzlich sorgt eine moderne Haustür mit großer Glasfront aus demselben Jahr für einen hellen und einladenden Eingangsbereich. Beheizt wird die Immobilie über eine effiziente Gaszentralheizung, die erst 2021 erneuert wurde. Für ausreichend Stauraum sorgt der geräumige Keller, der zudem über eine praktische Waschküche und einen direkten Zugang zum Garten verfügt. Der Garten selbst ist ein kleines Refugium mit einem Obstbaumbestand, Weinreben und Hochbeeten, die zum Gärtnern und Entspannen einladen. Zur Immobilie gehört eine Garage mit elektrischem Tor sowie ein zusätzlicher PKW-Stellplatz. Diese bieten genügend Platz für Ihre Fahrzeuge und sorgen für Komfort im Alltag. Diese Immobilie eignet sich hervorragend für alle, die in einer guten Wohnlage mit großzügiger Raumaufteilung und modernen Ausstattungsdetails leben möchten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich einen persönlichen Eindruck von dieser attraktiven Immobilie zu verschaffen. Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Frau Kristina Wimmer, Immobilienmaklerin (IHK) unter Mobil 0151/68 47 09 01.

Objektnummer: 25468002 - 95182 Döhlau-Tauperlitz – Hof

## Ausstattung und Details

- \* Zweifamilienhaus in guter Wohnlage
- \* 104,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss mit Terrasse
- \* 89,24 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Obergeschoss
- \* 678 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* Zwei 4-Zimmer-Wohnung je mit Einbauküche , die im Kaufpreis enthalten ist
- \* Gäste-Toiletten
- \* Großer Keller mit Waschküche und Zugang zum Garten
- \* Gaszentralheizung aus dem Jahr 2021
- \* Neues Bad im Erdgeschoss aus dem Jahr 2020 mit Fußbodenheizung
- \* Zweifachverglaste Kunststofffenster, sowie Haustüre mit großer Glasfront aus dem Jahr 2012
- \* Eine Garage mit elektrischem Tor
- \* Ein PKW-Stellplatz
- \* Garten mit Obstbaumbestand, Weinreben und Hochbeeten

Objektnummer: 25468002 - 95182 Döhlau-Tauperlitz – Hof

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 253.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25468002 - 95182 Döhlau-Tauperlitz – 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)