

Hof – Hof

# Zwei Mehrfamilienhäuser mit 11 Wohneinheiten

*CODICE OGGETTO: 24468020*



PREZZO D'ACQUISTO: 520.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 671,88 m<sup>2</sup> • VANI: 22 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.537 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24468020 - 95028 Hof – Hof

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24468020 - 95028 Hof – Hof

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24468020	Prezzo d'acquisto	520.000 EUR
Superficie netta	ca. 671,88 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Vani	22	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Anno di costruzione	1929		

CODICE OGGETTO: 24468020 - 95028 Hof – Hof

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.10.2034	Consumo energetico	315.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	H

CODICE OGGETTO: 24468020 - 95028 Hof – Hof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24468020 - 95028 Hof – Hof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24468020 - 95028 Hof – Hof

## La proprietà



**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

**VP 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)

**CODICE OGGETTO: 24468020 - 95028 Hof – Hof**

## Una prima impressione

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.



**CODICE OGGETTO: 24468020 - 95028 Hof – Hof**

## Dettagli dei servizi

- \* 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

**CODICE OGGETTO: 24468020 - 95028 Hof – Hof**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24468020 - 95028 Hof – Hof**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24468020 - 95028 Hof – Hof

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)