

## Letzte Einheiten zum alten Preis verfügbar - Kernsanierte EG Wohnung

Objekt: 25-03-NAI-JT-07 • 95028 Hof  
234.500 €



## Daten

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Phase                      | Aktive Vermarktung     |
| externe Objnr              | 25-03-NAI-JT-07        |
| Betreuer                   | Joerg Tovarek          |
| Objektart                  | Wohnung                |
| Objektyp                   | Etagenwohnung          |
| Nutzungsart                | Wohnen                 |
| Vermarktungsart            | Kauf                   |
| PLZ                        | 95028                  |
| Ort                        | Hof                    |
| Land                       | Deutschland            |
| Wohnfläche                 | 79 m <sup>2</sup>      |
| Anzahl Zimmer              | 3                      |
| Anzahl Schlafzimmer        | 1                      |
| Anzahl Badezimmer          | 1                      |
| Balkon/Terrasse Fläche     | 2 m <sup>2</sup>       |
| Befeuerung                 | Luft/wasser Wärmepumpe |
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        |
| Energieeffizienzklasse     | A                      |
| Zustand                    | projektiert            |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2026                   |
| Kaufpreis                  | 234.500 €              |

## Beschreibung

Sie wollten sich schon immer wie in einem Neubau fühlen, aber dennoch hohe Decken und Altbaufair herrschaftlich genießen? Dann ist diese Erdgeschoßwohnung mit Gartenanteil genau das Richtige für Sie!

Die hier beschriebene Wohneinheit im Erdgeschoss ist Teil eines exklusiven Projekts, das aus insgesamt sechs Einheiten besteht. Die Immobilie wird in Kürze kernsaniert und bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger, ist aber auch für Eigennutzer geeignet. Fertigstellungstermin wäre für Mitte/Ende 2026 geplant.

Sie zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Materialien aus. Die großzügigen Wohn- und Essbereiche sind lichtdurchflutet und bieten Zugang zu einer Terrasse. Dies bietet zusätzlichen Wohnkomfort.

Die Schlafzimmer und die Kinder- oder Gästezimmer bieten ausreichend Platz und Flexibilität. Ein weiteres Highlight ist das Badezimmer, das mit hochwertigen Armaturen und einer komfortablen Badewanne ausgestattet ist.

Die Fassade des Gebäudes ist ansprechend gestaltet und fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Die solide Bauweise und die Verwendung langlebiger Materialien versprechen eine nachhaltige Wertsteigerung.

Die Lage im Erdgeschoss bietet eine angenehme Mischung aus Privatsphäre und Zugänglichkeit. Die Wohnung ist sowohl für die Vermietung als auch für die Eigennutzung attraktiv und stellt eine sichere Investition in den Immobilienmarkt dar.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer strategisch günstigen Lage, die für Kapitalanleger von besonderem Interesse ist. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Erreichbarkeit und eine Vielzahl an Annehmlichkeiten aus, die sowohl die Attraktivität für Mieter als auch die langfristige Wertsteigerung der Immobilie unterstützen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit einer Bushaltestelle in ca. 150 Metern Entfernung und dem Hauptbahnhof in ca. 700 Metern. Diese Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die umliegenden Stadtteile und darüber hinaus. Für internationale Anbindungen ist der nächstgelegene Flughafen

in ca. 115 Kilometern erreichbar, was die Lage auch für Geschäftsreisende interessant macht.

Die Nähe zur Autobahnauffahrt A 93 in ca. 5,6 Kilometern Entfernung bietet eine optimale Anbindung für den Individualverkehr, was die Attraktivität der Immobilie für Pendler und mobile Mieter erhöht. Dies wird durch die Verfügbarkeit von E-Ladepunkten in der Umgebung ergänzt, was die Immobilie auch für umweltbewusste Mieter interessant macht.

Für die tägliche Versorgung ist bestens gesorgt: Mehrere Supermärkte sind in wenigen Gehminuten erreichbar, was den Bewohnern einen hohen Komfort bietet. Zudem sind diverse Ärzte und Apotheken in unmittelbarer Nähe vorhanden, was die medizinische Versorgung sicherstellt und die Attraktivität der Lage für alle Altersgruppen erhöht.

Die Straße, in der sich die Immobilie befindet, ist geprägt von einer ruhigen Wohnatmosphäre, die dennoch eine schnelle Erreichbarkeit von städtischen Annehmlichkeiten ermöglicht. Diese Kombination aus Ruhe und zentraler Lage macht die Immobilie zu einer attraktiven Investition für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einem stabilen und wertsteigernden Anlageobjekt sind.

## Ausstattung Beschreibung

Ihre Vorteile:

1, Sanierung des Gebäudes zur. Effizienzhaus 85

2, Abschreibungsmöglichkeiten da Sanierungsgebiet Stadt Hof

Für Erstkäufer besteht die Möglichkeit, In den ersten acht Jahren 9% der Herstellungskosten und in den darauf folgenden vier Jahren 7% abzuschreiben (insgesamt somit 100%). Die Wohnungen müssen hierfür nicht vermietet sein. Voraussetzung ist allerdings, dass der Kaufvertrag vor Baubeginn unterzeichnet wird.

Jetzt zuschlagen und noch den alten Preis sichern!

Nach Baubeginn entfallen die Abschreibungsmöglichkeiten und der Verkaufspreis wird angepasst.

Ausstattungsdetails:

Kernsanierung

1, Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe

2, Sanitär-Rohinstallation komplett Neu

3, Elektrik komplett Neu

4, Wohnungstrennwände ertüchtigen nach den geforderten technischen Anforderungen (Brandschutz- Schallschutz)

5, Neu Gestaltung der Wohnungsgrundrisse.

6, Bäder Neu mit 1x Küchenanschluss je Wohneinheit.

Sanitär- Ausstattung Sanibel o. Gleichwertig (Ausstattung wie Grundrissdarstellung)

7, Bäder raumhoch gefliest im Duschbereich, Waschtisch- Höhe Vorsatzwand.

8, Fenster : 3-fach Verglast, teilweise mit Sprossen, Rollläden mit Gurt, elektrisch betrieben (gegen Aufpreis)

9, Fußbodenbeläge:

- Bäder gefliest (60/60 o. 60/30)

- Wohnbereiche , Flur (Fertigparkett nach Bemusterung)

10, Elektroinstallation (Busch&Jaeger o. Gleichwertig))

11, Balkonanlage im Innenhof (WHG 4, 6 u. 8)

12, Treppenhaus Gestaltung

13, Fassadengestaltung

14, Dämmung der Gebäudehülle (Decke KG, Dach zu Spitzboden)

15, Fußbodenheizung

## Sonstige Angaben

Sie möchten mehr über das hier angebotene Objekt erfahren oder haben weitere Fragen?

Kontaktieren Sie uns bitte über das Anfrageformular!

Wenn Sie uns schriftlich kontaktieren, bitten wir um Ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse).

Menschen im Mittelpunkt. Immobilien im Fokus.

Welche Werte, welche Philosophie und welche Inhalte repräsentiert eigentlich ein Immobilienunternehmen wie unseres?

Die Orientierung an bestimmten Werten und an einer Vision schafft Ziele und Mehrwerte für unser Team und natürlich für Sie, unsere Klientinnen und Klienten.

Wir stellen die Interessen unserer Kundinnen und Kunden in den Mittelpunkt unseres Tuns.

Am wichtigsten ist uns dabei die Vertrauensbasis zu unseren Klientinnen und Klienten. Wir agieren professionell, gemeinschaftlich und schnell.

Als etablierte Größe am Immobilienmarkt sind wir die erste Adresse für Eigentümer und Interessenten in der Region. Vertrauen Sie unseren Experten bei der Umsetzung Ihres persönlichen Immobilienanliegens.



Bei starker Objektnachfrage und einer Vielzahl von Kaufinteressenten behalten wir uns vor, in ein Angebotsverfahren überzugehen.





Simu\_Schlafzimmer\_WHG-01



Simu\_Wohndiele\_WHG-01



**Letzte Einheiten verfügbar  
zum alten Preis!**

**RE/MAX Xpert** Kontaktieren Sie uns gerne!  
mail@remax-hochfranken.de

Frontfoto



Fassade





Hofansicht



Strassenansicht-Hofansicht-1



## Ihr Ansprechpartner

Herr Joerg Tovarek

RE/MAX XPERT

Hauptstraße 2

95119 Naila

Telefon: +49 800 222 92 92

Fax: +49 9288 957 3333

Mobil: +49 172 8966797

E-Mail: [joerg.tovarek@remax.de](mailto:joerg.tovarek@remax.de)

Web: <https://remax-bayreuth.de>

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln sondern auf Angaben des Verkäufers beruhen, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass wir auch die Verkäuferseite provisionspflichtig tätig sein können.

#### HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2

Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen.

d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument

oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

RE/MAX XPERT • Hauptstraße 2 • 95119 Naila

Tel.: 0800 - 222 92 92 • Mobil: 0172 - 89 66 797 • Fax:

[mail@remax-bayreuth.de](mailto:mail@remax-bayreuth.de) • <https://remax-bayreuth.de>