

Exposé

Wohnung in Hof

**Sorgenfrei in die Zukunft: Neue 2-Zi.-Whg.
Effizienzklasse A+, barrierefrei, Lift, Balkon, zentral**



Objekt-Nr. OM-287564

Wohnung

Verkauf: **167.400 €**

95028 Hof
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahmedatum	31.07.2023
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	51,35 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	1. OG
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer sicheren und energieeffizienten Immobilieninvestition für die Zukunft:

In dem früheren Gewerbeobjekt (ehemals Webermoden) im Zentrum von Hof in der Wilhelmstraße 3 entstehen auf 4 Stockwerken 19 energieeffiziente Eigentumswohnungen.

Der Rohbau ist bereits fertiggestellt, mit dem Innenausbau wurde bereits begonnen (Bezugsfertigkeit Juli 2024).

Sie wollen Sicherheit und Attraktivität für Ihre Immobilieninvestition.

Dann sind die Punkte :

- neue Wohnung
- gute Grundrisse
- Effizienzklasse A+
- Barrierefreiheit
- Lift
- Fußbodenheizung
- Heizung und Warmwasser nur über Wärmepumpen
- Photovoltaikanlage
- keine fossilen Brennstoffe
- Balkon (bis auf Wohnung im EG)
- zentrale Lage in Hof
- Preise zwischen 2800 € und 3 300 € pro qm

auf jeden Fall Gründe, dass Sie sich für eine unserer Wohnungen in unserem Wohnprojekt „Wilhelm 3“ in Hof interessieren sollten.

Ausstattung

Die Wohnungen werden fast in Neubauqualität angeboten.

Sanitär- und Elektroinstallation, die Heizung, die dezentrale Lüftung und das Dach sind alles neu.

Die Wohnungen bekommen eine Fußbodenheizung sowie eine dezentrale Lüftung und sind mit modernen Fenstern (mit Verschattung), Türen, Böden und Bädern ausgestattet. Der Ausstattungsstandard ist gehoben. Eine Einbauküche ist im Leistungsumfang nicht enthalten.

Das Gebäude wird nur durch moderne Wärmepumpen beheizt, die mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach unterstützt wird, um die Energiekosten zu reduzieren.

Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Außerdem gibt es eine neu errichtete Liftanlage sowie einen Fahrradabstellraum.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnungen sind sowohl für Selbstbezieher als auch Kapitalanleger aufgrund des hohen Energieeffizienzstatus eine sinnvolle und sichere Investition in die Zukunft.

15 Wohnungen sind bereits verkauft.

Sichern Sie sich eine der letzten 4 noch verfügbaren Wohnungen:

Wohnung № 0.4 im Erdgeschoss (Hochparterre) mit 61,35 qm (173 400 €)

Wohnung № 1.3 im 1. OG mit 51,35 qm (167 400 €)

Wohnung № 1.4 im 1. OG mit 63,40 qm (199 600 €)

Wohnung № 2.3 im 2. OG mit 51 qm (171 800 €)

Weitere Informationen können Sie den beigelegten Unterlagen sowie dem Verkaufsprospekt entnehmen.

Kommen Sie vorbei und machen Sie sich ein Bild vor Ort. Da der Rohbau bereits fertiggestellt ist, ist eine Besichtigung der Wohnungen nach Absprache mit uns möglich.

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Termin mit Ihnen.

Wir freuen uns auf Sie!

Mit freundlichen Grüßen

Michael Bader

Mithril GmbH

Brunnenstraße 10, 95028 Hof

Vertriebsbüro: Sophienstraße 8 in 95028 Hof

willhelm3@mithril-gmbh.de

Geschäftsführer: Michael Bader

Handelsregister Hof: HRB 6633 Sitz der Gesellschaft: Hof

Erlaubnis nach §34c Gewerbeverordnung

Lage

Die Lage spricht für sich - nur 250 Meter bis zur Altstadt:

Durch die unmittelbare Nähe zur Hofer Altstadt mit Fußgängerzone erreicht man in Kürze und fußläufig viele Geschäfte, Restaurants, Cafés, Kinos und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Schulen, Apotheken, Ärzte, Banken - alles befindet sich in der Nähe und in bequemer Laufentfernung.

Günstige Verkehrsanbindung ins Stadtgebiet, ins Umland sowie zu den Autobahnen. Gute Aussichten: In einigen Jahren wird zudem der Bahnhof Hof-Mitte fertiggestellt. Dieser befindet sich dann auch nur ca. 200 m entfernt.

Bis zur Saale, den Saaleauen und dem beliebten Saale-Radweg sind es nur 10 Minuten zu Fuß.

Die Stadt Hof befindet sich im Norden Bayerns und ist mit rund 46.000 Einwohnern eine der größten Städte in Oberfranken. Seit 2005 ist die Stadt Mitglied der Metropolregion Nürnberg.

Als anerkannte Hochschulstadt mit fast 6000 Studierenden ist Hof beliebt und international vernetzt.

Hof liegt auf 500 Metern Höhe zwischen dem Fichtelgebirge und dem Frankenwald mit umfangreichen Sport-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Stadt selbst hat auch viel zu

bieten: Untreusee, Hofer Zoo, „schönster Bürgerpark“ Deutschlands, Hallenbad und Freibad, zahlreiche Vereine, wunderbare Fahrrad-und Nordic Walking-Rundwege, die Saaleauen, gemütliche Biergärten, gesellige Feste und kulturelle Veranstaltungen, die Hofer Filmtage, die größte Veranstaltungshalle Nordbayerns, Theater Hof und die Hofer Symphoniker - und noch vieles mehr.

Hof wird in den nächsten Jahren u.a. wegen der neuen Ansiedelung des neuen Logistikzentrums von Amazon sowie weiteren Logistikunternehmen, aber auch durch die Verlagerung von einer weiteren Behörde nach Hof an Attraktivität sehr gewinnen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Außenansicht gesamt

Exposé - Galerie



Ansicht Innenhof



Grundriss EG gesamt

Exposé - Galerie

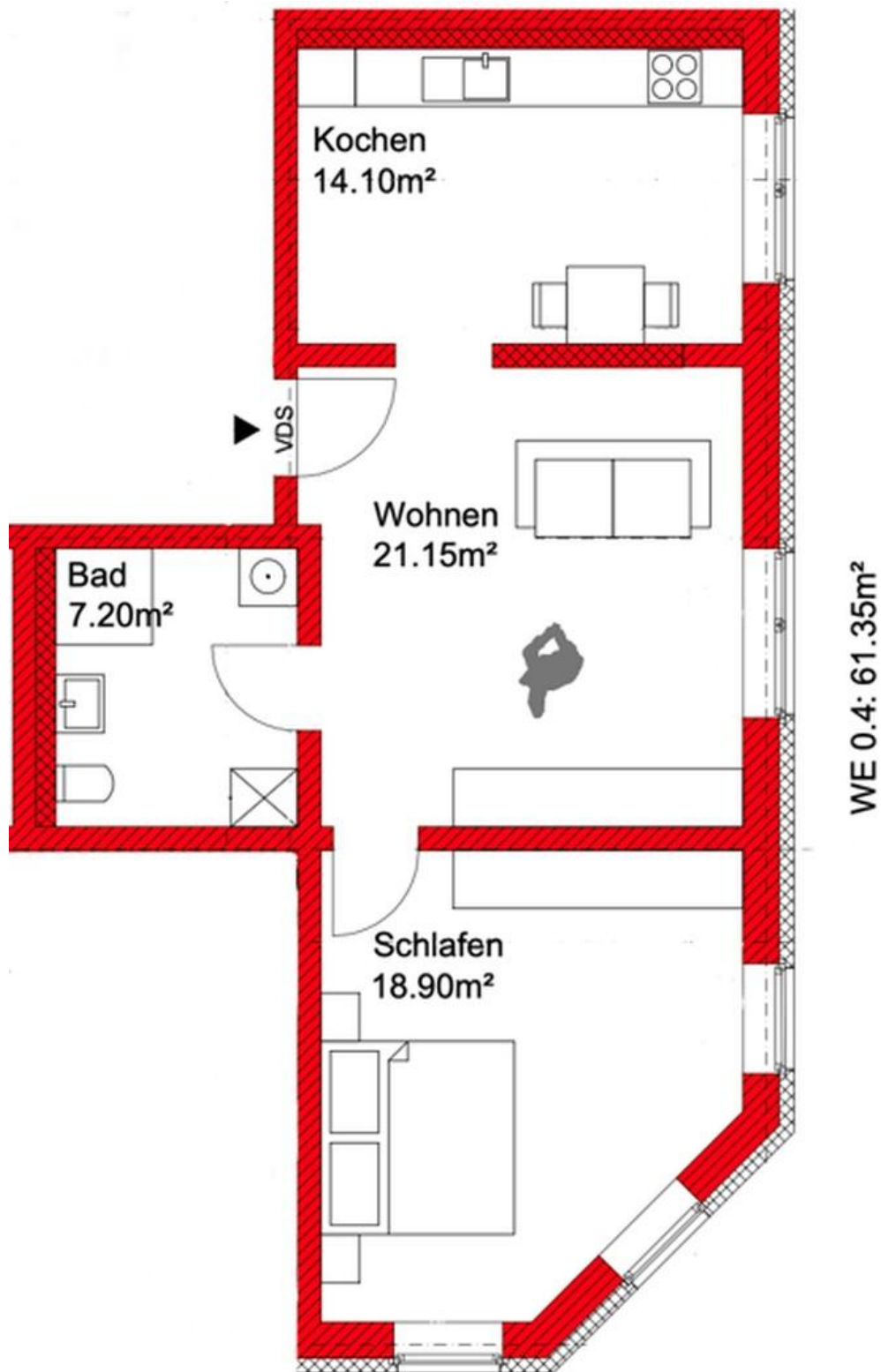


Grundriss 1. OG gesamt



Grundriss 2. OG gesamt

Exposé - Grundrisse



Grundriss Whg. 0.4

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung 1.3 und 2.3



Grundriss Wohnung 1.4

Exposé - Grundrisse



Innenansicht Whg. 1.3 und 2.3



Innenansicht Whg. 1.3 und 2.3

Exposé - Grundrisse



Wohnraum Whg. 0.4 und 1.4



Schlafraum Whg. 0.4 und 1.4

Exposé - Grundrisse



Schlafraum 0.4 und 1.4

Exposé - Anhänge

1. Prospekt Wilhelm 3

Im Zentrum von Hof „Wilhelm 3“



***Eigentumswohnungen
im energetischen Neubaustandard (KfW 55 EE)***

Wilhelmstraße 3, 95028 Hof

„Hof ... in Bayern ganz oben“

Die Stadt Hof befindet sich im Norden Bayerns und ist mit rund 46.000 Einwohnern eine der größten Städte in Oberfranken. Seit 2005 ist die Stadt Mitglied der Metropolregion Nürnberg. Hof ist außerdem Sitz der Kreisverwaltung des Landkreises Hof und Zentrum der Region Hochfranken. Als anerkannte Hochschulstadt mit fast 6000 Studierenden ist Hof beliebt und international vernetzt.

Hof liegt auf 500 Metern Höhe zwischen dem Fichtelgebirge und dem Frankenwald mit umfangreichen Sport-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Stadt selbst hat auch viel zu bieten: Untreusee, Hofer Zoo, „schönster Bürgerpark“ Deutschlands, Hallenbad und Freibad, zahlreiche Vereine, wunderbare Fahrrad- und Nordic Walking-Rundwege, die Saaleauen, gemütliche Biergärten, gesellige Feste und kulturelle Veranstaltungen, die Hofer Filmtage, die größte Veranstaltungshalle Nordbayerns, Theater Hof und die Hofer Symphoniker – und noch vieles mehr.

Die medizinische Versorgung in Hof erfolgt durch eine große Anzahl an Allgemein- und Fachärzten sowie ein Klinikum, das zu den größten somatischen Akutkrankenhäusern in Bayern gehört.

Die Stadt Hof ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden durch die Anschlüsse an die Autobahnen A 93 (Regensburg), A9 (Berlin - München) und A72 (Plauen - Dresden) sowie den Flughafen Hof-Plauen und die guten Bahn- und Busverbindungen.



Foto: Andreas Rau

Wilhelm 3

19 Wohnungen in zentraler Lage

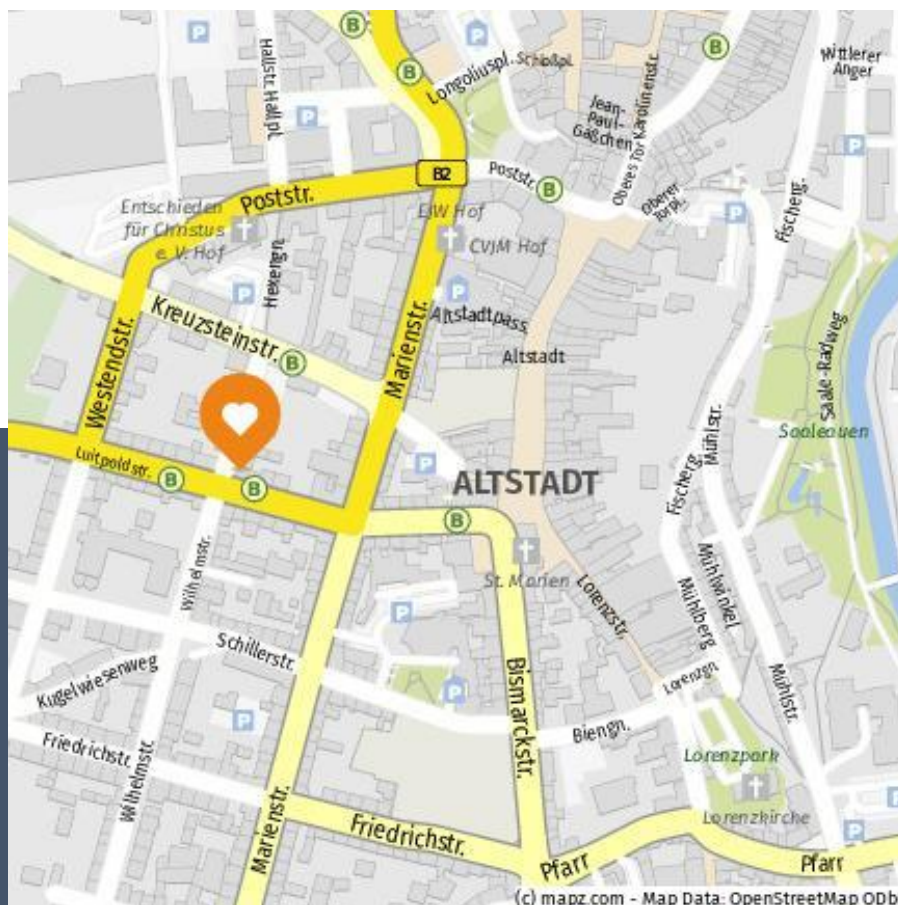
Die Lage spricht für sich – nur 250 Meter bis zur Altstadt:

Durch die unmittelbare Nähe zur Hofer Altstadt mit Fußgängerzone erreicht man in Kürze und fußläufig viele Geschäfte, Restaurants, Cafés, Kinos und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Schulen, Apotheken, Ärzte, Banken – alles befindet sich in der Nähe und in bequemer Laufentfernung.

Der zentrale Busbahnhof und weitere Haltestellen sind in der unmittelbaren Nachbarschaft zu finden sowie günstige Verkehrsanbindungen ins Stadtgebiet, ins Umland sowie zu den Autobahnen.

Auch ist dann das geplante neue Zentrum in der Innenstadt (u.a. mit einem Ärztehaus) auf dem Gelände des ehemaligen Einkaufszentrums (im Bereich der Friedrich- und der Schillerstraße) dann auch nur ca. 300 Meter entfernt.

Bis zur Saale, den Saaleauen und dem beliebten Saale-Radweg sind es nur rund 10 Minuten zu Fuß.



KfW-Effizienzhaus-Standard 55 erneuerbare Energien

Wichtigster Punkt für Immobilien in der Zukunft: Energieeffizienz

Alle sprechen von Klimaschutz, Ressourcenschonung sowie Energieeinsparung. Energieeffiziente Gebäude können dazu einen wesentlichen Beitrag leisten, wobei nicht nur der spätere Energieverbrauch sondern auch der Ressourcenverbrauch zur Herstellung dieser Energieeffizienz (Material sowie Flächenverbrauch) berücksichtigt werden muss.

Bei der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden werden keine Flächen neu versiegelt, fällt bei weitem weniger Abrissmaterial an und werden weniger neue Materialien benötigt als bei einem Neubau. Alleine der Einsatz von Arbeitskräften ist höher.

Das „Wilhelm 3“ erreicht im Rahmen der Sanierung u.a. durch Dämmung, Fenstererneuerung und Lüftungstechnik **den KfW-Standard Effizienzhaus 55** und erfüllt damit die Anforderungen des inzwischen für Neubauten geforderten Effizienzstatus.

Durch den Einbau von **Wärmepumpen** mit Unterstützung durch eine **Photovoltaikanlage** wird auch noch das Kriterium „erneuerbare Energien“ erfüllt.

Dieses sogar soweit, dass für den Betrieb der Heizungsanlage keinerlei fossile Brennstoffe benötigt werden.



Moderne Heiztechnik

Wärmepumpen / Photovoltaik

Die Beheizung und hygienische Trinkwarmwasserbereitung erfolgt mit einer jeder einzelnen Wohnung zugehörigen Wärmepumpenetagenheizung (Front weiß), welche aus einer leistungsgeregelten Sole-Wasser Wärmepumpe inkl. eines integrierten Warmwasserspeichers besteht. Die in jeder Wohnung befindliche Heizungsanlage passt sich je nach Außentemperatur und individuell geforderter Heizleistung dem Wärmebedarf der Wohnung an. Hierdurch ist eine hohe Effizienz der Anlage gewährleistet und der Nutzer kann den Energieverbrauch (= die Energiekosten) selbst beeinflussen und steuern.

Die Wärmepumpe wird über den Stromzähler direkt mit dem Stromlieferanten abgerechnet, den jeder Wohnungsnutzer selbst festlegen kann. Durch die dezentrale Warmwasseraufbereitung wird auch das in größeren Wohnanlagen häufig auftretende Thema mit Legionellen vermieden.

Als Wärmequelle der jeweiligen Etagenheizungen dienen zwei zentrale Luft-Wasser Wärmepumpen (Innenaufstellung). Diese versorgen einen Bereitstellungspufferspeicher mit einer Temperatur von max. 25°C.

Auf Basis der aktuellen Berechnungen und Annahmen können durch die auf dem Dach befindliche Photovoltaikanlage mit Speichermodul bis zu 38% des Stromverbrauches der zentralen Wärmepumpen sowie des Allgemeinstromes selbst erzeugt werden.

Auch sind die laufend anfallenden Kosten der Wärmepumpen geringer: Die Pumpen sind „wartungsarm“, die Abrechnung kostengünstig und z.B. Kosten für Kaminkehrer fallen nicht an.



Kernsanierung in Neubauqualität

Attraktive Wohnungen

Im Rahmen der energetischen Kernsanierung entstehen **19 neue Wohnungen**, die zwischen 51 und 74 qm groß sind und sich auf drei Stockwerke und das Erdgeschoss verteilen.

Hierbei wird nicht nur bei der energetischen Sanierung der **Neubaustandard der KfW** erreicht, sondern es entstehen auch schlüsselfertige Wohnungen in Neubauqualität mit einer **überdurchschnittlichen Ausstattung**.

So werden u.a. die gesamte Elektro- und Sanitärinstallation erneuert und das gesamte Dach neu als **Flachdach** erstellt. Das Gebäude wird gedämmt und mit neuen Fenstern ausgestattet.

Auch die gesamte Heizungsanlage (**Wärmepumpen**) mit Unterstützung durch eine **Photovoltaikanlage** sind neu.

Die Wohnungen selbst verfügen über eine **Fußbodenheizung**, neue Böden, weiße Wohnungseingangs - und Wohnungstüren sowie neue Bäder.

Einige der Wohnungen sind barrierefrei (Basisstandard) errichtet.

Zu jeder Wohnung gehört ein **Kellerabteil**.

Die Wohnanlage hat einen Innenhof mit dem Hauseingang. Von dort erreicht man die Wohnungen über das Treppenhaus oder die neu errichtete **Liftnanlage**.

Es gibt einen **Müllraum** sowie **Fahrradstellplätze**.



Grundrisse

Von den 19 Wohnungen sind derzeit noch 6 verfügbar. (die tatsächliche Verfügbarkeit entnehmen Sie bitte unserer aktuellen Preis- und Reservierungsliste).

Die Wohnungsgrößen der 2-Zimmer-Wohnungen liegen zwischen 51 qm und 63 qm. Alle Wohnungen sind kompakt gehalten und v.a. für Singles und Paare sehr geeignet.

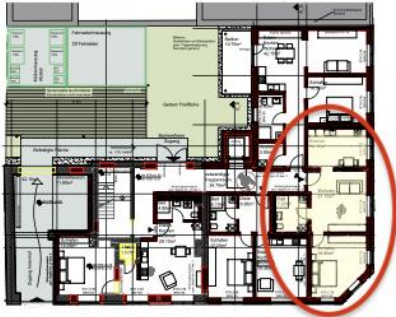
Die Wohnungen könnten teilweise noch individuell angepasst und verändert werden, soweit es technisch möglich ist bzw. zum im aktuellen Bauzustand noch umsetzbar ist.

Sollten Sie Änderungs- oder spezielle Ausstattungswünsche haben, so können diese - ggf. gegen Aufpreis - berücksichtigt werden.

Gerne stellen wir weitere Informationen zu den einzelnen Wohnungen zur Verfügung.



Wohnung 0.4 im Erdgeschoss



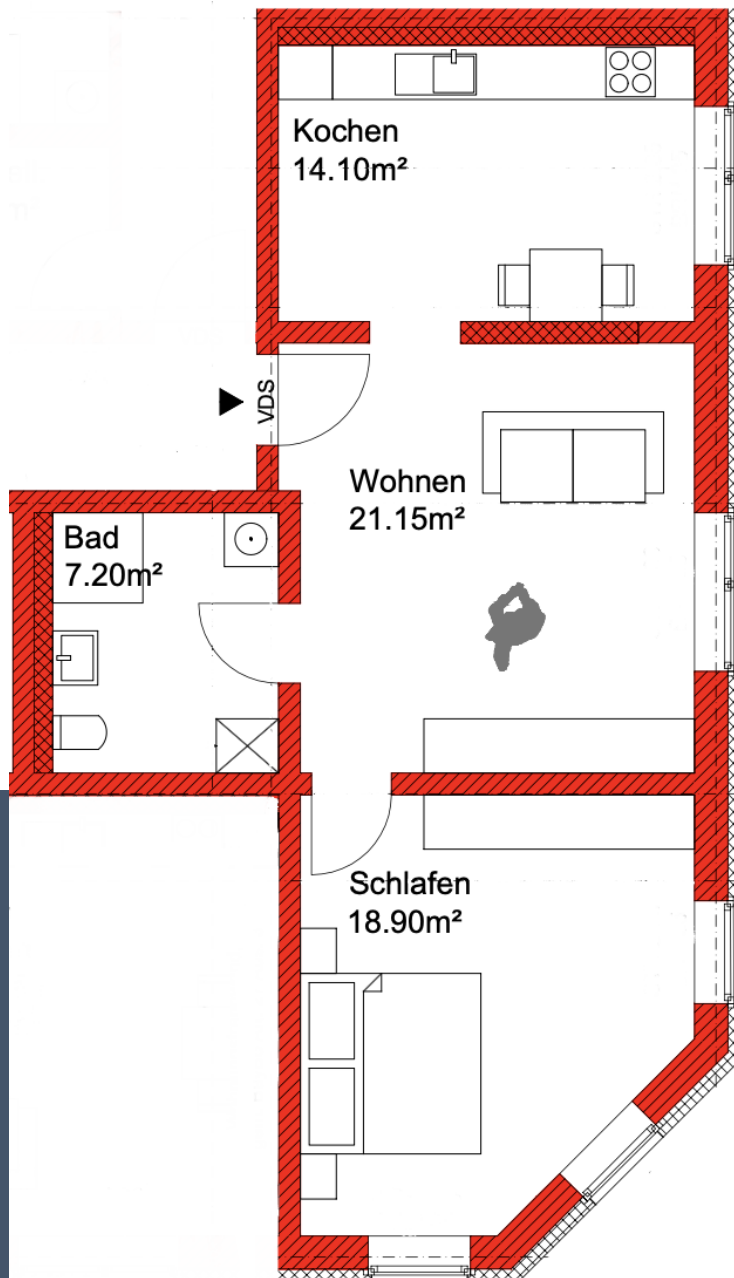
Barrierefrei Basisstandard

Erdgeschoss Whg. 0.4

Wohnfläche in m²

Wohnen	21,15
Kochen	14,10
Bad	7,20
Schlafen	18,90
Gesamt	61,35

Kaufpreis: 173 400 €



WE 0.4: 61.35m²

Wohnung 1.3 im 1. OG



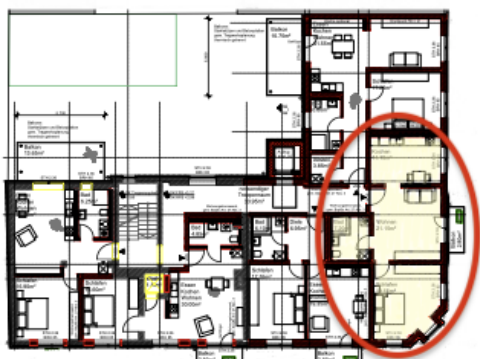
1. OG Whg. 1.3	
Wohnfläche in m²	
Kochen/Wohnen	19,35
Schlafen	17,55
Flur	6,95
Bad	6,10
Balkon	1,40
Gesamt	51,35

Kaufpreis: 167 400 €

Barrierefrei Basisstandard



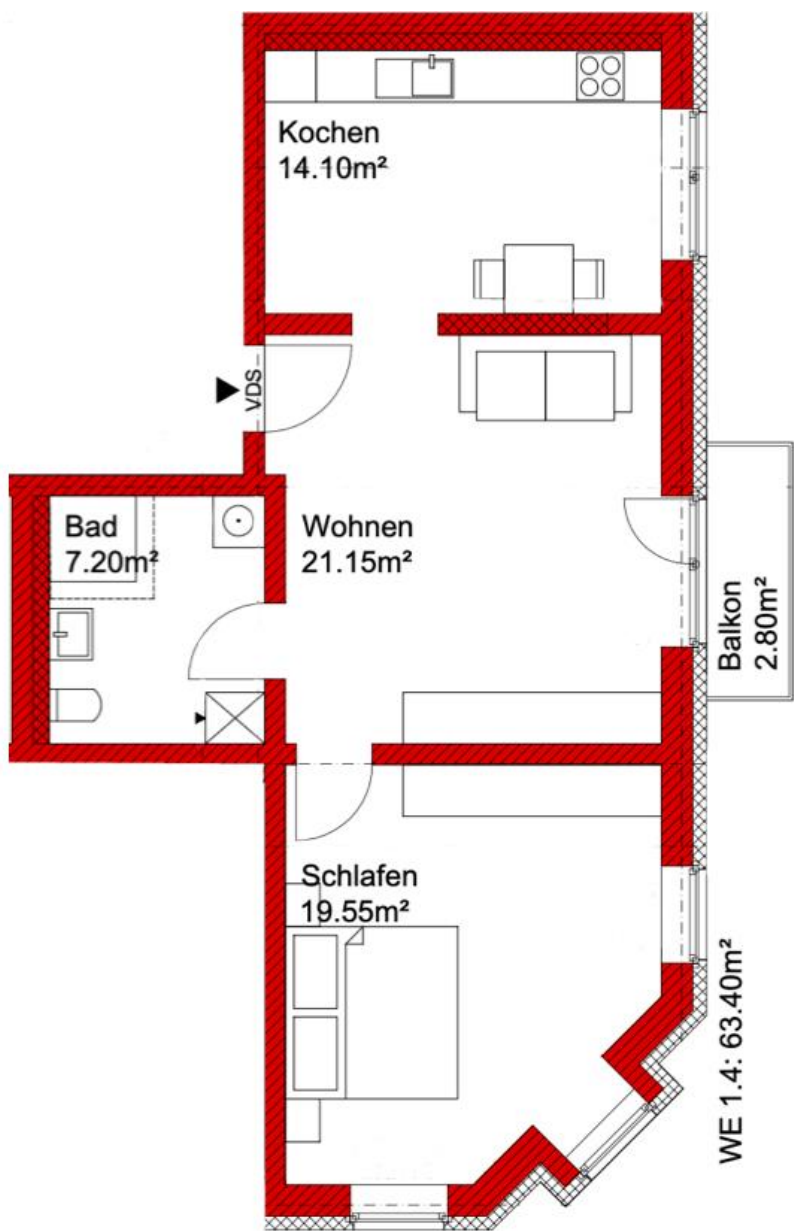
Wohnung 1.4 im 1. OG



Barrierefrei Basisstandard

1. OG Whg. 1.4	
Wohnfläche in m²	
Wohnen	21,15
Essen/Kochen	14,10
Bad	7,20
Schlafen	19,55
Balkon	1,40
Gesamt	63,40

Kaufpreis: 199 600 €



Wohnung 2.3 im 2. OG



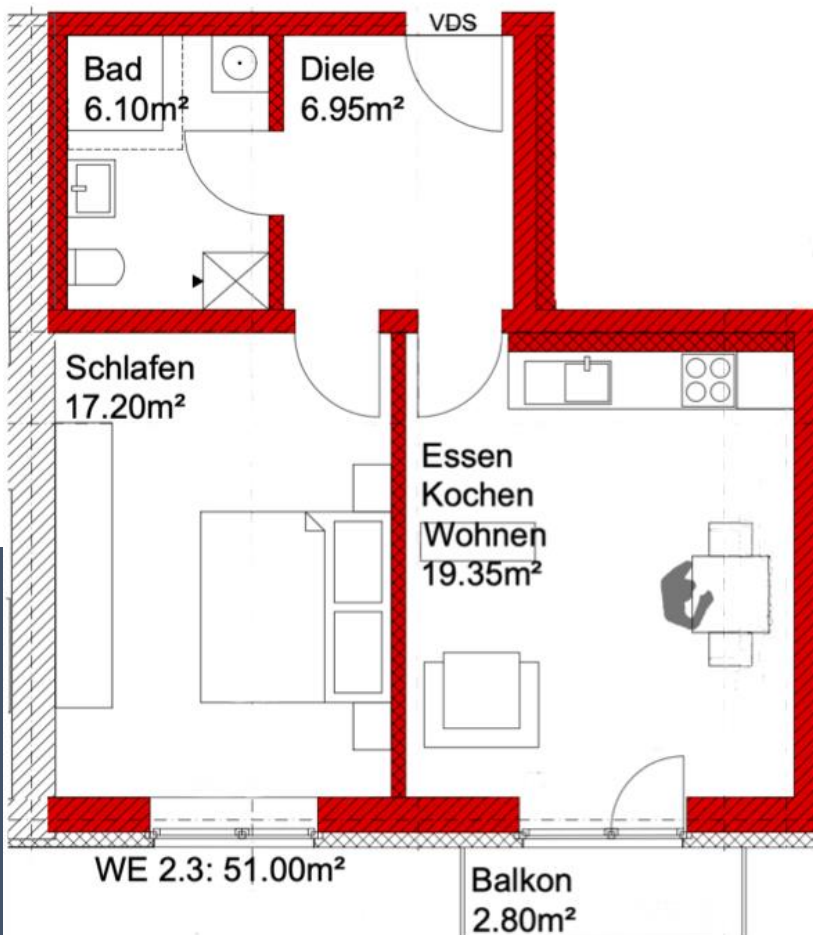
2. OG Whg. 2.3

Wohnfläche in m²

Kochen/Wohnen/Schlafen	19,35
Schlafen	17,20
Flur	6,95
Bad	6,10
Balkon	1,40
Gesamt	51,00

Kaufpreis: 171 800 €

Barrierefrei Basisstandard



Zukunftsorientierte Investition in Immobilien

Immobilienwerb in Hof

Der Kauf einer Wohnung in der Wohnanlage Wilhelm 3 bietet eine gute Gelegenheit, eine Immobilie zu erwerben, mit der Sie das derzeitige Unsicherheitsthema Energieeffizienz der Gebäude, das künftig den Immobilienmarkt bestimmen wird, für die Zukunft gelöst haben. Sie erwerben ein **energetisch saniertes Gebäude mit moderne Heiztechnik, das komplett mit erneuerbaren Energien betrieben werden kann (Teil über die eigene Solaranlage, Rest mit Ökostrom).**

Für Selbstbezieher: Warum – gerade in Hof – zur Miete wohnen? Stattdessen lieber die eigene Wohnung abbezahlen und etwas für die eigene Altersvorsorge machen, statt Miete zahlen. In Hof kann die Belastung durch die Immobilienfinanzierung fast gleich hoch sein wie eine monatliche Mietzahlung. Nur mit dem Unterschied, dass man die eigene Immobilie abzahlt und nicht die des Vermieters.

Für Kapitalanleger: Die Miethöhen in Hof sind nicht mit denen in Großstädten vergleichbar. Die Immobilienpreise aber auch nicht. Deshalb ist die Mietrendite in Hof oft bei weitem besser als in „klassischen“ Standorten. Künftig wird auch der energetische Standard bei der Vermietung eines der wichtigsten Kriterien bei der Anmietentscheidung neuer Mieter sein. Mit einer Wohnung im „Wilhelm 3“ erwerben Sie eine Immobilie, die auch künftig gut zu vermieten sein wird.

Holen Sie sich von Ihrem Ansprechpartner bei der Bank oder von einem Finanzierungsberater Unterstützung bei der Erstellung eines für Sie passenden Finanzierungskonzeptes. Sie werden überrascht sein.



Wir freuen uns über Ihr Interesse und stehen für einen persönlichen Gesprächstermin gerne zur Verfügung.

Bauträger:

Mithril GmbH
Brunnenstraße 10
95028 Hof

Vertriebsbüro in Hof:

Sophienstraße 8 (EG)
95028 Hof

Kontakt:

wilhelm3@mithril-gmbh.de

Herausgeber: Mithril GmbH, Bretonischer Ring 10, 85630 Grasbrunn

Lageplan: www.mapz.de

Bilder: Mithril GmbH, Weitere: siehe Quellenangabe direkt an den Bildern

Prospekthaftungshinweis

Dieser Prospekt stellt kein Verkaufsangebot dar. Er dient allein Informationszwecken. Alle Angaben und Darstellungen in diesem Prospekt wurden mit größter Sorgfalt geprüft und zusammengestellt, können sich aber jederzeit ändern. Weder der Bauträger noch die übrigen Verantwortlichen sind verpflichtet den Empfänger dieses Prospekts über etwaige Änderungen zu informieren. Bei technischen Angaben, wie z. B. Wohnungsgrößen, sind Abweichungen möglich. Bilder sind Interpretationen. Planungsvarianten können gegen Aufpreis erhältliche Sonderausstattungen enthalten. Bei den abgebildeten Grundrissvarianten und Innenraumdarstellungen handelt es sich um unverbindliche Einrichtungsbeispiele. Maßgeblich für die geschuldete Ausstattung und Ausführung der betreffenden Eigentumswohnung sowie deren Grundriss sind allein der notarielle Kaufvertrag und die diesem beigefügten Baubeschreibungen, Pläne und Grundrisse. Weder der Bauträger noch die übrigen Verantwortlichen übernehmen eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Broschüre.