

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Hof

### Wunderschöne 4-Raumwohnung mit Panoramablick



Objekt-Nr. OM-463713

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **240.000 €**

95030 Hof  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1938	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	92,18 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Haus wird mit höchstem Anspruch umfassend saniert und neu interpretiert. Der ursprüngliche Charme bleibt erhalten, während zugleich ein Wohnensemble entsteht, das moderne und nach-haltige Bauweise miteinander verbindet.

Sechs exklusive Wohneinheiten mit großzügigen Wohnflächen zwischen 72 m<sup>2</sup> und 108 m<sup>2</sup> bieten Raum für individuelle Ansprüche. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Balkon, der das Wohnerlebnis erweitert und herrliche Ausblicke über die Stadt eröffnet.

Das durchdachte Gesamtkonzept setzt auf zeitgemäße Eleganz und nach-haltige Technik. Eine effiziente Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima und niedrige Energiekosten. Der moderne Designboden in stilvoller Landhausdielen Eiche verleiht den Räumen Wärme und Charakter, während die Bäder mit Betonfliesenoptik und edlen schwarzen Armaturen eine elegante, urbane Note setzen. Holz und Steinoptik greifen harmonisch ineinander und schaffen ein Ambiente von zeitloser Raffinesse.

Ein besonderes Augenmerk liegt zudem auf einer zukunftsorientierten, multimedialen Infrastruktur: Jede Wohneinheit verfügt über eine strukturierte Netzwerkverkabelung mit LAN-Anschlüssen in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen. Damit sind optimale Voraussetzungen für Highspeed-Internet, Homeoffice, Streaming und moderne Smart-Home-Anwendungen geschaffen.

Hier entstehen Wohnräume für Menschen, die mehr erwarten: ein Zuhause mit Charakter, das Design, Nachhaltigkeit und Eleganz auf besondere Weise vereint.

## Ausstattung

Diese 92,18 m<sup>2</sup> große Wohnung im Dachgeschoss begeistert durch ihre großzügige Dachgaube und den herrlichen Ausblick über die gesamte Stadt. Vier gut geschnittene Zimmer bieten viel Raum für individuelle Wohnideen, während der Balkon das Wohnen ins Freie erweitert. Der einzigartige Panoramablick macht diese Wohnung zu einer besonders exklusiven Gelegenheit.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Der Vertrieb der Wohnungen hat bereits begonnen – sichern Sie sich jetzt Ihre Wunschwohnung. Sobald Sie sich entschieden haben, begleiten wir Sie gerne und unterstützen Sie auf Wunsch auch bei der Suche nach einer passenden Finanzierung. Wir arbeiten mit lokalen Banken und seriösen Finanzierern zusammen, die Sie gerne beim Erwerb Ihrer Traumimmobilie begleiten. Der Kaufvertrag wird selbstverständlich notariell beurkundet und bietet Ihnen damit höchste Rechtssicherheit.

Ein weiterer Vorteil: Der Kaufpreis wird erst mit der Schlüsselübergabe fällig. Sie leisten also keine risikobehaftete Anzahlung auf ein noch unfertiges Produkt, sondern zahlen erst, wenn Sie Ihr neues Zuhause tatsächlich übernehmen können. So wird Ihr Wohnungskauf zu einem transparenten, sicheren und komfortablen Schritt in die eigenen vier Wände.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Vermietung, sofern Sie den Wohnungskauf als Kapitalanlage nutzen möchten.

## Lage

Das Münsterviertel gehört zu den gefragtesten Wohnadressen in Hof – ein Stadtteil, der das Beste aus zwei Welten vereint: die Ruhe einer gewachsenen Nachbarschaft und die unmittelbare Nähe zum städtischen Leben. Direkt angrenzend an das Stadtgebiet Krötenbruck profitieren Sie hier von einer hervorragenden Infrastruktur.

Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und der öffentliche Nahverkehr sind nur wenige Schritte entfernt – ideal für Familien, die kurze Wege schätzen, und für alle, die mitten im Leben stehen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	46,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Aussicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse



2D-Grundriss



3D-Grundriss