

# Exposé

## Wohnung in Hof

### Charmante 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-465876

#### Wohnung

Verkauf: **185.000 €**

Ansprechpartner:  
Martina Schmidt

95030 Hof  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	280 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmante 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon in ruhiger Lage

Diese gepflegte 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihre gelungene Raumaufteilung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre.

Auf ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen Ihnen ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Balkonzugang, eine geräumige Küche mit Einbauküche, ein Schlafzimmer sowie zwei weitere vielseitig nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen.

Die hellen Räume, die teilweise vorhandenen Dachschrägen sowie sichtbare Holzbalken verleihen der Wohnung einen besonderen Charme. Der Balkon bietet zusätzlichen Platz zum Entspannen und lädt zum Verweilen im Freien ein.

Das Tageslichtbad ist mit einer Eckbadewanne und einer separaten Dusche ausgestattet. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare, die Wert auf ruhiges und komfortables Wohnen legen.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine funktionale und familienfreundliche Ausstattung mit einer durchdachten Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die vorhandene Einbauküche bietet ausreichend Stauraum und Arbeitsfläche und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Das Tageslichtbad ist mit einer großzügigen Eckbadewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet und bietet hohen Komfort im Alltag.

Ein Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen ein. Die teilweise vorhandenen Dachschrägen sowie sichtbare Holzbalken verleihen einzelnen Räumen einen besonderen Wohncharakter und schaffen eine gemütliche Wohnatmosphäre.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil mit zusätzlichem Stauraum. Darüber hinaus steht den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Die Wohnanlage wird durch einen Hausmeisterservice betreut. Die Reinigung der Gemeinschaftsflächen ist bereits organisiert und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Positiv hervorzuheben sind außerdem die bereits erneuerte Gasheizung sowie die gedämmte Wetterseite des Gebäudes. Die Wohnung befindet sich auf einem eigenen Grundstück – es besteht keine Erbpacht.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet und kann nach Absprache übernommen werden.

- Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 280 Euro
- Die Eigentümergemeinschaft verfügt über eine solide Instandhaltungsrücklage. Diese beträgt ab Juni 2026 voraussichtlich rund 27.000 €.
- Der Verkauf erfolgt von privat, es fällt keine zusätzliche Maklerprovision an.

Gerne stellen wir bei ernsthaftem Interesse weitere Unterlagen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Stadtrandlage von Hof und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit guter Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen in die Innenstadt und eignet sich sowohl für Familien als auch für Berufstätige. Die umliegenden Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten bieten zusätzlichen Erholungswert und laden zu Spaziergängen sowie sportlichen Aktivitäten ein.

Der beliebte Wohnbereich „Vogelherd“ zeichnet sich durch seine ruhige Umgebung und die gute Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen aus.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	79,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



MUSTERBEISPIEL

# Exposé - Galerie

