

# Exposé

## Wohnung in Hof

### Ruhige 4 Zimmer Wohnung mit Süd-Balkon in Bestlage Hof



Objekt-Nr. OM-316294

#### Wohnung

Vermietung: **730 € + NK**

Ansprechpartner:  
Georg Pokorny

Kammergutweg 47  
95032 Hof  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	130 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	2.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im Sommer 2023 wurde die Wohnung einer umfassenden Kernsanierung unterzogen. Im Zuge dieser Renovierung wurde ein Duschbad eingebaut, das außerdem über einen praktischen Waschmaschinenanschluss verfügt. Zusätzlich erhielt die Wohnung einen neuen Laminatboden, modernisierte Fenster und Türen sowie eine komplette Erneuerung der Elektrik. Des Weiteren wurde eine effiziente Gas-Kombitherme installiert, um für eine optimale Heiz- und Warmwasserversorgung zu sorgen.

Der Süd-Balkon in Richtung des Gartens rundet das Angebot ab. Auch ein Kellerabteil ist inklusive.

Warmwasser/Heizung/Strom ist vom Mieter direkt beim Versorger anzumelden.

## Ausstattung

- Süd-Balkon zum Garten ausgerichtet
- Bestlage in Hof - "Hofer Millionenhügel"
- Sehr gute Verkehrsanbindung (z. B. A9 und Straßennetz Hof)
- geräumiges Kellerabteil
- gute Parkmöglichkeiten vor dem Haus

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

## Lage

Das Objekt liegt verkehrsgünstig und ist gut an das Straßennetz von Hof angebunden. Die Autobahn A9 ist nur eine kurze Fahrt entfernt, was eine schnelle Anbindung an umliegende Städte wie Bayreuth, Plauen und Nürnberg ermöglicht. Dies ist besonders vorteilhaft für Pendler und Reisende.

Krötenbruck liegt im Südwesten in Hof. Im Stadtteil liegen die Gemarkungen Christiansreuth und Krötenhof. Krötenbruck wurde als Teil der ehemaligen Gemeinde Moschendorf 1906 nach Hof eingemeindet. Der Weiler Christiansreuth wurde in den Stadtteil Krötenbruck eingegliedert. Krötenbruck und Christiansreuth wurden zu großen Teilen mit Einfamilienhäusern bebaut. Krötenbruck gilt als vergleichsweise teure Wohngegend und wird im Volksmund als „Hofer Millionenhügel“ bezeichnet.

Die Lage der Wohnung ist nicht nur besonders attraktiv, sondern auch äußerst vielseitig. Sie vereint das Beste aus städtischem und ländlichem Lebensstil, was sie zu einer begehrten Wohnadresse für Menschen macht, die nach einer hohen Lebensqualität suchen. Hier können Sie in einer freundlichen Gemeinschaft leben und gleichzeitig die Vorzüge einer gut angebandenen und naturnahen Umgebung genießen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	173,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



0 1 2 3 4 5m

Obergeschoss WHG 8