

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hof

**charmante, helle 4-Zimmer-Gartenwohnung \*leer und einzugsbereit!\***



Objekt-Nr. OM-323005

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **760 € + NK**

Ansprechpartner:  
Wiana Musigk

Kammergutweg 47  
95032 Hof  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1956	Mietsicherheit	2.280 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	65,72 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	100 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im Jahr 2016 wurde die Wohnung einer umfassenden Sanierung unterzogen. Im Zuge dieser Renovierung wurde das Badezimmer gemacht und mit moderner Ausstattung und einem praktischen Waschmaschinenanschluss veredelt.

Zusätzlich erhielt die Wohnung einen neuen Laminatboden, neue Türen, hochwertige Dachfenster sowie eine Erneuerung der Elektrik.

Der Privatgarten ist klein aber fein und kann über einen Balkonabgang erreicht werden.

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

## Ausstattung

-Bestlage in Hof - "Hofer Millionenhügel"

-Sehr gute Verkehrsanbindung (z. B. A9 und Straßennetz Hof)

-geräumiges Kellerabteil

-gute Parkmöglichkeiten vor dem Haus

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## 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 angebundenen und naturnahen Umgebung genießen.

### **Infrastruktur:**

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

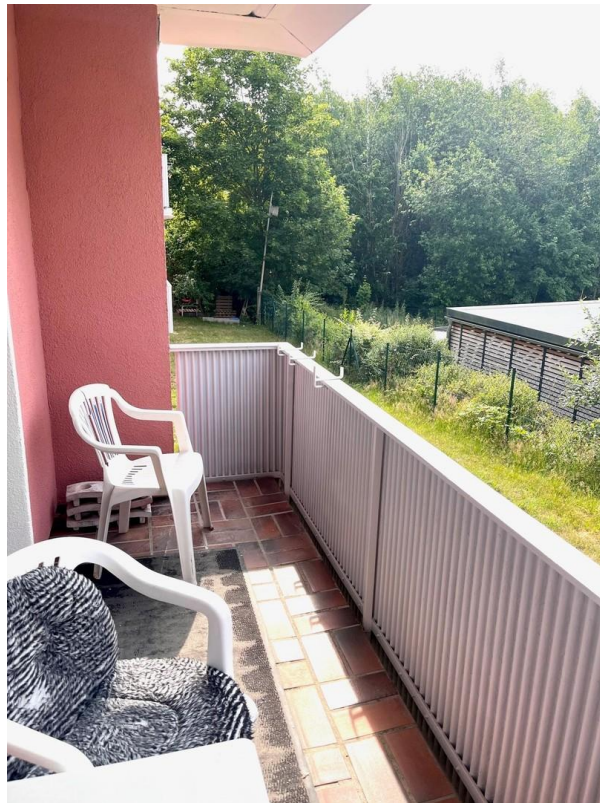
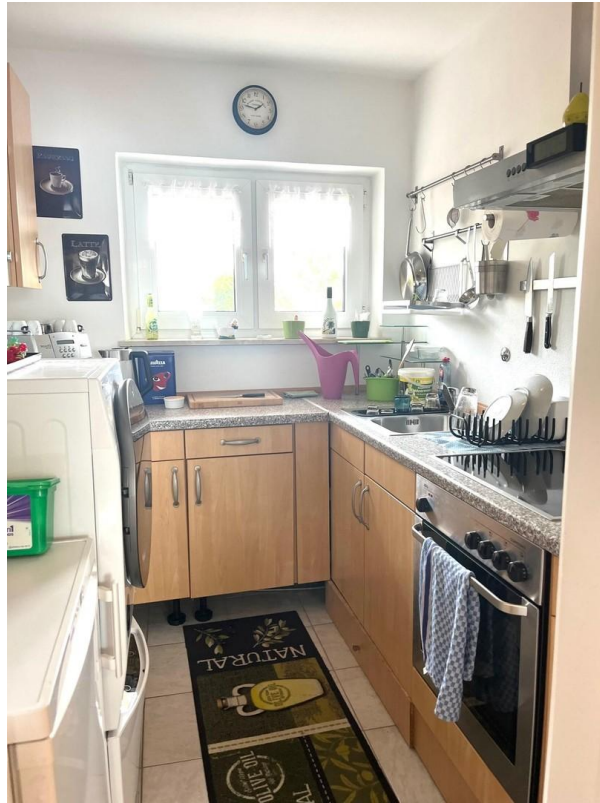
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	173,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

