

Oberkotzau

# Charmantes Einfamilienhaus zu verkaufen!

Objektnummer: 23468005



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 423 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23468005 - 95145 Oberkotzau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23468005 - 95145 Oberkotzau

## Auf einen Blick

Objektnummer	23468005	Kaufpreis	149.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2013
Baujahr	1895	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 23468005 - 95145 Oberkotzau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	GAS	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	28.09.2033	Endenergiebedarf	450.90 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	H

Objektnummer: 23468005 - 95145 Oberkotzau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23468005 - 95145 Oberkotzau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23468005 - 95145 Oberkotzau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23468005 - 95145 Oberkotzau

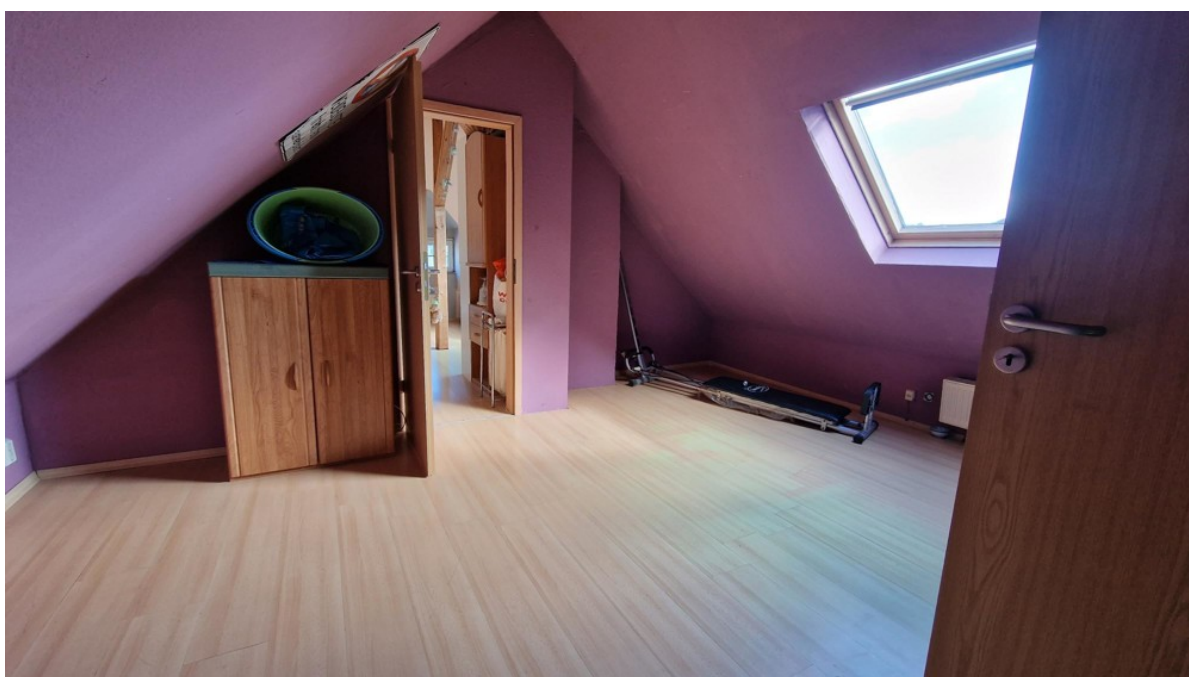
## Die Immobilie





Objektnummer: 23468005 - 95145 Oberkotzau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23468005 - 95145 Oberkotzau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23468005 - 95145 Oberkotzau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23468005 - 95145 Oberkotzau

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 23468005 - 95145 Oberkotzau

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

### Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine  
**kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung**  
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und  
individuell zu beraten.

**T.: 0151 / 68 47 09 01**

*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)*

Objektnummer: 23468005 - 95145 Oberkotzau

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von etwa 120 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von rund 423 m<sup>2</sup>. Das historische Objekt aus dem Ursprungsjahr 1895, wurde modernisiert und bietet daher einen zeitgemäßen Wohnkomfort. Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über eine Viessmann Gaszentralheizung aus dem Jahr 2013, die für eine behagliche Wärme sorgt. Das Dach wurde im Jahr 2000 mit einem hochwertigen Prefa-Dach gedeckt. Zudem wurden diverse Stromleitungen sowie die Stromhauptleitung erneuert. Das Haus besticht durch eine individuelle Raumaufteilung auf verschiedenen Ebenen und bietet insgesamt Platz für ein Wohn- und ein Esszimmer, ein Schlafzimmer, die Küche und ein Badezimmer. Zudem sind noch diverse Lager- und Waschräume, sowie ein großzügiger Eingangsbereich vorhanden. Neben den Wohnräumen gibt es auch eine Sonnenterrasse, auf der man die warmen Sommertage genießen kann, sowie eine kleine Gartenfläche, die sich ideal für Hobbygärtner eignet. Als besonderes Highlight verfügt die Immobilie über eine Sauna, in der man sich nach einem langen Arbeitstag wunderbar entspannen kann. Der zentral im Wohnraum integrierte Schwedenofen sorgt nicht nur für wohlige Atmosphäre, sondern kann auch zusätzlich zur Heizung beitragen. Das Haus ist mit doppelverglasteten Kunststofffenster mit integrierten Jalousien ausgestattet. Für zusätzlichen Stauraum und zum Unterbringen von Fahrzeugen steht eine Garage mit Abstellfläche zur Verfügung. Darüber hinaus bietet ein Carport Platz für weitere Fahrzeuge. Ein Gewölbekeller bietet zusätzlichen Stauraum für Vorräte oder Weinliebhaber, auch ein Partykeller wäre denkbar. Besonders erwähnenswert ist die Freizeitfläche im Dachboden, die vielseitig genutzt werden kann. Ob als Hobbyraum oder Spielzimmer für die Kinder - hier sind den individuellen Gestaltungsmöglichkeiten keine Grenzen gesetzt. Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Frau Kristina Wimmer, Immobilienmaklerin (IHK) unter Mobil 0151/68 47 09 01.

Objektnummer: 23468005 - 95145 Oberkotzau

## Ausstattung und Details

- \* 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* 423 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- \* Viessmann Gaszentralheizung aus dem Jahr 2013
- \* Prefa-Dach aus dem Jahr 2000
- \* Diverse Stromleitungen und Stromhauptleitung erneuert
- \* Sonnenterrasse
- \* Kleine Gartenfläche
- \* Sauna
- \* Schwedenofen
- \* Sat-Anlage
- \* Doppeltverglaste Kunststofffenster mit Jalousien
- \* Gewölbekeller
- \* Freizeitfläche im Dachboden
- \* Dachisolierung
- \* Garage mit Abstellfläche
- \* Carport

Objektnummer: 23468005 - 95145 Oberkotzau

## Alles zum Standort

Oberkotzau ist ein Markt im oberfränkischen Landkreis Hof, mit knapp 6.000 Einwohnern. Der Ortsrand Oberkotzau grenzt direkt an die Stadtgrenze der Stadt Hof an und liegt in Bayern ganz oben. Mit Ihren knapp 50.000 Einwohnern ist die charmante Stadt die drittgrößte im Regierungsbezirk Oberfranken und ist eingebettet zwischen Frankenwald und Fichtelgebirge, auf ca. 500 Höhenmeter über dem Meeresspiegel. Außerdem ist Hof Einkaufsstadt, Sitz der Fachhochschulen, Industriestadt, Verwaltungszentrum und ist gut angebunden an die Autobahnen - A 9, A 72 und A 93 - verkehrsgünstig gelegen zu Sachsen, Thüringen und Tschechien. Hof ist auch Sitz der Wirtschaftsregion "Hochfranken", welche das Hofer Land, die Stadt Hof, sowie den Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge umfasst.



Objektnummer: 23468005 - 95145 Oberkotzau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 450.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist H. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23468005 - 95145 Oberkotzau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

---

Karolinenstraße 29 Hof (Saale)

E-Mail: [hof@von-poll.com](mailto:hof@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)