

Selbitz

# Klein aber fein - Gepflegte Doppelhaushälfte zu verkaufen!

????????? ??????????: 25468010



???? ??????: 139.000 EUR • ??????????: ca. 75 m<sup>2</sup> • ??????: 3 • ?????? ????: 295 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25468010 - 95152 Selbitz

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25468010 - 95152 Selbitz

?? ??? ??????

|                     |                       |               |                       |
|---------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 25468010              | ????? ??????? | 139.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 75 m²             | ???????????   | Käuferprovision       |
| ????? ???????       | ?????????????? ?????? |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????           | 3                     |               | MwSt.) des            |
| ?????????           | 1                     |               | beurkundeten          |
| ????? ????????????? | 2 x ?????????????     | ???????       | ????????, ?????,      |
|                     | ????? ?????????????,  |               | ?????????????????     |
|                     | 1 x ???????           |               | ?????????             |

???????? ??????????: 25468010 - 95152 Selbitz

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                               |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                               | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ???????? ???????<br>??????????                                                | 247.51 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 29.07.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                    | G              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1959           |

??????? ???????: 25468010 - 95152 Selbitz

?? ????????



???????? ?????: 25468010 - 95152 Selbitz

?? ???????



???????? ??: 25468010 - 95152 Selbitz

?? ???????



???????? ?????: 25468010 - 95152 Selbitz

?? ???????



???????? ?????: 25468010 - 95152 Selbitz

?? ???????



??????? ???????: 25468010 - 95152 Selbitz

?? ????????



???????? ?????: 25468010 - 95152 Selbitz

?? ???????



???????? ?????: 25468010 - 95152 Selbitz

?? ???????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN



Immobilienvermittlung  
auf höchstem Niveau.

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

**T.: 09281 - 59 69 693**

Shop Hof (Saale) | Karolinenstraße 29 | 95028 Hof | [hof@von-poll.com](mailto:hof@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

??????? ?????????: 25468010 - 95152 Selbitz

??? ?????? ?????????

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1959 bietet auf ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von etwa 295 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder alle, die ein charmantes und funktionales Zuhause schätzen. Im Jahr 2010 wurde das Haus umfassend renoviert, sodass es heutigen Ansprüchen an Wohnkomfort gerecht wird.

Das Haus erstreckt sich über zwei Ebenen. Im Erdgeschoss gelangt man durch den Windfang und die Diele in den Wohn- und Essbereich, der mit einem Kaminofen ausgestattet ist. Dieser schafft nicht nur eine angenehme Atmosphäre, sondern sorgt auch für wohlige Wärme an kühleren Tagen. Die angrenzende, im Kaufpreis enthaltene Einbauküche, ist voll ausgestattet und bietet genügend Stauraum sowie Platz für gemeinsame Kochabende.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Zimmer, die derzeit als Schlafzimmer und Ankleide genutzt werden. Das helle Badezimmer ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet, was den Alltag besonders komfortabel macht. Die Toilette ist separat untergebracht.

Das Haus ist vollunterkellert und bietet dadurch vielseitige Nutzungs- und Abstellmöglichkeiten. Eine Gaszentralheizung von Viessmann aus dem Jahr 1997 sorgt effizient für Wärme im gesamten Haus.

Das pflegeleichte Grundstück bietet ausreichend Platz für Gartenfreunde. Die Terrasse lädt zu geselligen Stunden und zum Verweilen im Grünen ein. Für PKW oder Fahrräder stehen eine Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze vor der Garage zur Verfügung.

Diese Doppelhaushälfte vereint klassischen Charme mit modernisiertem Komfort und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Angebots und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses ansprechende Haus präsentieren zu dürfen.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Frau Kristina Wimmer, Immobilienmaklerin (IHK) unter Mobil 0151/68 47 09 01.

??????? ?????????: 25468010 - 95152 Selbitz

??????????????? ??? ?????????

- \* Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1959
- \* Renoviert im Jahr 2010
- \* Grundstücksfläche ca. 295 m<sup>2</sup>
- \* Wohnfläche ca. 75 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen
- \* Badezimmer mit Wanne und Dusche
- \* Separate Toilette
- \* Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- \* Vollunterkellert
- \* Gaszentralheizung aus dem Jahr 1997
- \* Kaminofen
- \* Garten mit Terrasse
- \* Garage
- \* Zwei Stellplätze vor der Garage
- \* Naturschieferdach
- \* Angenehme Wohngegend

??????? ?????????: 25468010 - 95152 Selbitz

??? ??? ??? ???????????

Selbitz ist eine Kleinstadt mit ca. 4.600 Einwohnern. Sie verfügt über einen Kindergarten, eine Grund- und Mittelschule sowie eine ausreichende ärztliche Grundversorgung. Waren des täglichen Bedarfs sind erhältlich und die gutbürgerliche Gastronomie rundet das Angebot ab. Die Stadt Naila ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Kreisstadt Hof, mit all ihren städtischen Vorzügen insbesondere aber mit ihrem Bildungs- und Arbeitsmarkt. Ein eigener Bahnhof sowie die unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn A 9 (Ausfahrt Naila/Selbitz) und zum Autobahndreieck Bayerisches Vogtland (A 9/A 72) als auch zur Bundesstraße 173 gewährleisten die überregionale Verkehrsanbindung.

??????? ?????????: 25468010 - 95152 Selbitz

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 247.51 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ?????: 25468010 - 95152 Selbitz

???????????? ???? ?????

??? ????????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ????????? ????????????? ???:

Mark Beyer

---

Karolinenstraße 29, 95028 Hof

Tel.: +49 9281 - 59 69 693

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

???? ????????? ???????? von Poll Immobilien GmbH

---

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