

Hofheim in Unterfranken

# Familienfreundliches EFH (Baujahr 2022) – sofort bezugsfrei – 10 Minuten nach Hofheim i. Ufr.

Objektnummer: 25221056

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.100 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25221056 - 97461 Hofheim in Unterfranken

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

Objektnummer: 25221056 - 97461 Hofheim in Unterfranken

## Auf einen Blick

|               |               |
|---------------|---------------|
| Objektnummer  | 25221056      |
| Wohnfläche    | ca. 160 m²    |
| Dachform      | Walmdach      |
| Bezugsfrei ab | 28.11.2025    |
| Zimmer        | 6             |
| Schlafzimmer  | 4             |
| Badezimmer    | 2             |
| Baujahr       | 2022          |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 475.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche                                    |

Objektnummer: 25221056 - 97461 Hofheim in Unterfranken

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergiebedarf            | 25.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 21.11.2032             | Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2022          |

Objektnummer: 25221056 - 97461 Hofheim in Unterfranken

## Die Immobilie



Objektnummer: 25221056 - 97461 Hofheim in Unterfranken

## Die Immobilie





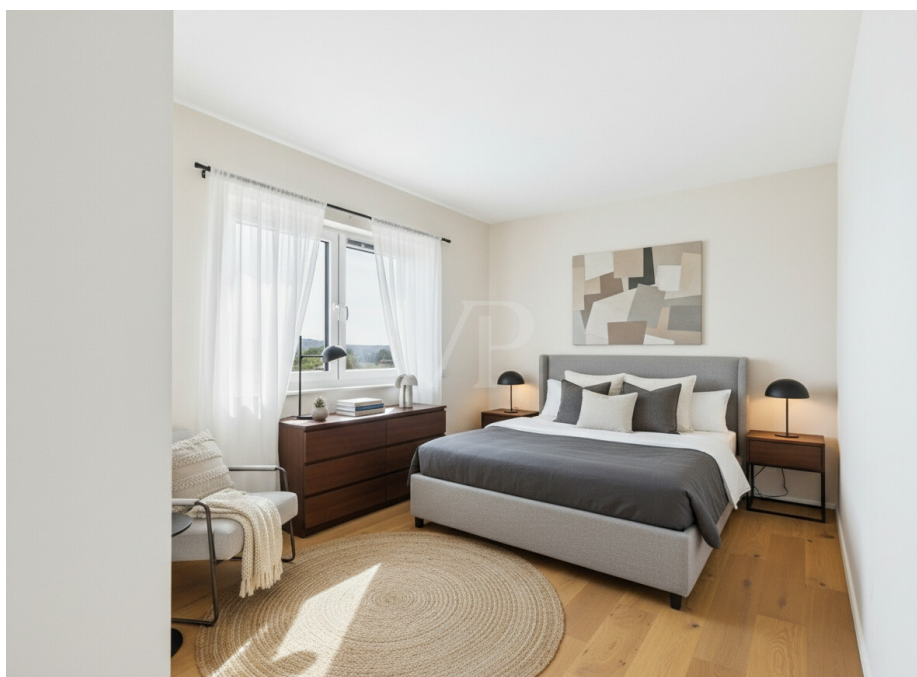
Objektnummer: 25221056 - 97461 Hofheim in Unterfranken

## Die Immobilie



Objektnummer: 25221056 - 97461 Hofheim in Unterfranken

## Die Immobilie





Objektnummer: 25221056 - 97461 Hofheim in Unterfranken

## Die Immobilie



Objektnummer: 25221056 - 97461 Hofheim in Unterfranken

## Die Immobilie



Objektnummer: 25221056 - 97461 Hofheim in Unterfranken

## Die Immobilie



Objektnummer: 25221056 - 97461 Hofheim in Unterfranken

## Ein erster Eindruck

Dieses kürzlich frei gewordene, massiv erbaute Einfamilienhaus sucht dringend neue Bewohner, die es mit Leben füllen!

In ruhiger, ländlicher Umgebung präsentiert sich dieses moderne Einfamilienhaus (Baujahr 2022, KfW 55+) als ideales Wohlfühl-Zuhause. Die energieeffiziente Bauweise und die hochwertige Ausstattung bieten besten Wohnkomfort.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst vier Schlafzimmer sowie ein stilvolles Badezimmer mit großer Dusche und Badewanne. Der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich ist hell gestaltet und führt direkt auf die Sonnenterrasse und in den großzügigen Garten – mit Platz für einen Pool.

Ruhig gelegen und dennoch gut angebunden, bietet das Haus Stellplätze am Gebäude sowie eine gültige Baugenehmigung für eine Doppelgarage.

Das Haus ist gepflegt und sofort bezugsfrei. Der Außenbereich ist nicht gepflastert bzw. die Garage nicht erbaut. Ansonsten ist das Haus und Grundstück komplett fertig gestellt und gepflegt und freut sich auf neue Bewohner.

Ein perfektes Zuhause für alle, die modernen Komfort und Natur genießen möchten. Bei Interesse kontaktieren Sie uns unter 0172-4133278 oder senden Sie eine schriftliche Anfrage.

Objektnummer: 25221056 - 97461 Hofheim in Unterfranken

## Ausstattung und Details

### Erdgeschoss:

- Kinderzimmer 1/ Büro
- Gäste WC mit Dusche
- Offener Wohn- Essbereich mit hochwertiger Einbauküche
- Zugang in den Garten/ Terrasse
- Hauswirtschaftsraum (Zugang nach Außen/ Garage)

### Obergeschoss:

- Kinderzimmer 2
- Kinderzimmer 3
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Schlafzimmer mit Ankleidebereich
- Zimmer für Ankleide, Büro, Fitness

### Sonstiges:

- Genehmigung für Doppelgarage vorliegend
- Luft-Wärme-Pumpe
- dreifach verglaste Fenster
- Be- und Entlüftung
- Kfw-55-Plus-Haus
- Großer Garten
- Stellplätze derzeit nicht gepflastert (Platz für Garage)



Objektnummer: 25221056 - 97461 Hofheim in Unterfranken

## Alles zum Standort

Bundorf, eine idyllische Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Haßberge, liegt im Main-Rhön-Raum – knapp 30 km nordöstlich von Schweinfurt. Trotz seiner dörflichen Idylle verfügt Bundorf über eine solide Verkehrsanbindung: Die A 71 ist in rund 20 km erreichbar, während die A 70 (Schweinfurt–Bayreuth) und die A 73 (Nürnberg–Suhl) rund 40–50 km entfernt liegen. Ergänzt wird das durch regionale Bundesstraßen. Hinzu kommt ein ÖPNV-Anschluss: Buslinien verbinden Bundorf mit dem ZOB Bad Königshofen und dem Bahnhof Haßfurt.

Im Ort befindet sich ein kleiner Biohofladen, der rund um die Uhr geöffnet ist. Dort können Sie täglich frische Milch am Automaten zapfen sowie eine Auswahl an regionalen Produkten erwerben.

Für Familien bietet der Ort eine gut aufgestellte frühkindliche Betreuung: Die Kinderkrippe nimmt bereits Kinder ab 11 Monaten auf. Ab dem dritten Lebensjahr werden die Kinder in der Kindergartengruppe weiter betreut. In die pädagogische Arbeit fließen dabei gezielt Elemente der Montessori-Pädagogik ein, die das selbstständige Lernen und individuelle Entwicklungspotenziale fördern.

Größere Kinder besuchen die Schulen in Bad Königshofen oder Hofheim. Beide Städte sind etwa 15 Minuten entfernt.

Objektnummer: 25221056 - 97461 Hofheim in Unterfranken

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.11.2032.

Endenergiebedarf beträgt 25.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 25221056 - 97461 Hofheim in Unterfranken

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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