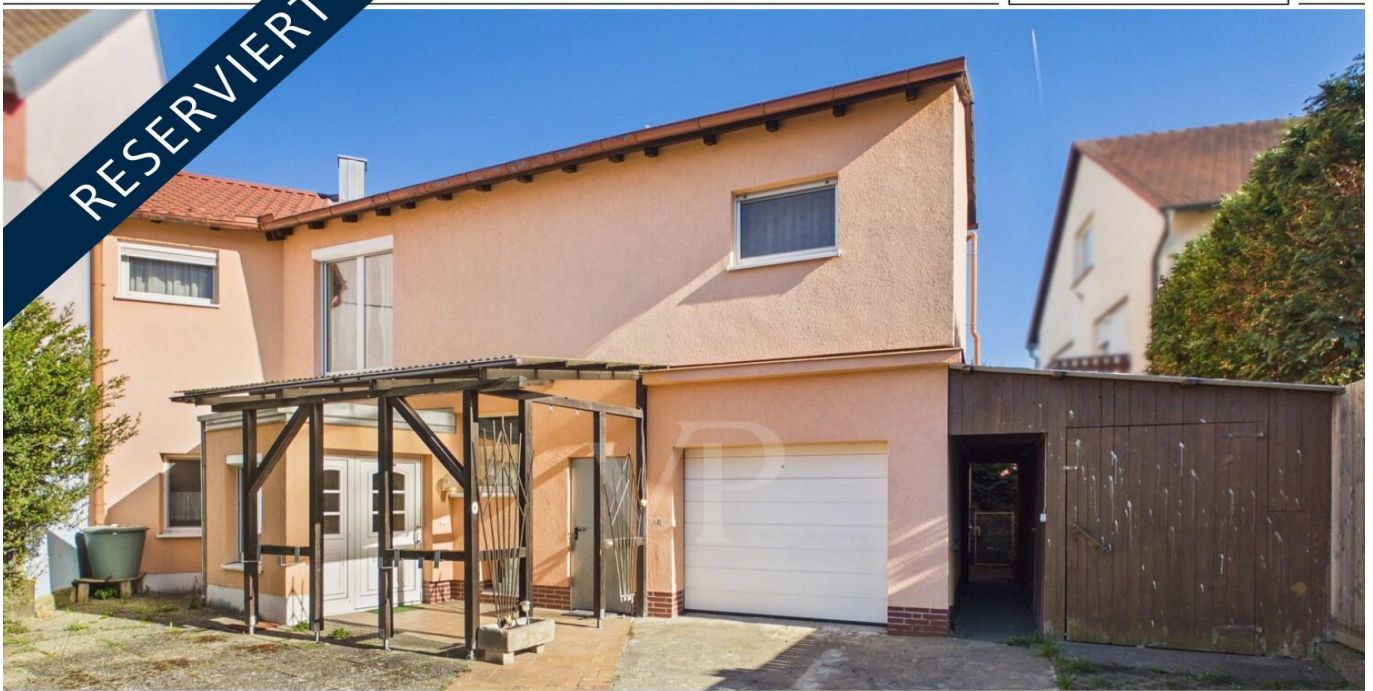


Hofheim in Unterfranken

Reserviert: Solides EFH im Zentrum von Hofheim

Property ID: 26221014

RESERVIERT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 157 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 318 m²

Property ID: 26221014 - 97461 Hofheim in Unterfranken

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26221014 - 97461 Hofheim in Unterfranken

At a glance

Property ID	26221014	Purchase Price	195.000 EUR
Living Space	ca. 157 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	07.05.2026		
Rooms	5		
Bedrooms	4		
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1962	Usable Space	ca. 47 m ²
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26221014 - 97461 Hofheim in Unterfranken

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	269.10 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	13.04.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 26221014 - 97461 Hofheim in Unterfranken

The property



Property ID: 26221014 - 97461 Hofheim in Unterfranken

The property



Property ID: 26221014 - 97461 Hofheim in Unterfranken

The property



Property ID: 26221014 - 97461 Hofheim in Unterfranken

The property



Property ID: 26221014 - 97461 Hofheim in Unterfranken

The property



Property ID: 26221014 - 97461 Hofheim in Unterfranken

The property



Property ID: 26221014 - 97461 Hofheim in Unterfranken

A first impression

Dieses Haus überrascht auf den zweiten Blick: Von außen eher kompakt wirkend, eröffnet sich im Inneren ein großzügiges Raumangebot. Die Immobilie befindet sich mitten im charmanten Stadtkern von Hofheim in Unterfranken und vereint zentrales Wohnen mit angenehmer Privatsphäre.

Das Haus bietet ausreichend Platz für eine Familie und überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung der Wohn- und Nutzflächen. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine eigene Garage sowie eine kleine Werkstatt, die zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobbys bietet.

Der Außenbereich ist vollständig eingezäunt und umfasst einen geschützten, kleinen Innenhof, der sich ideal für ruhige Stunden im Freien eignet. Ein Balkon erweitert den Wohnbereich zusätzlich und schafft weitere Aufenthaltsqualität.

Besonderen Charakter erhält die Immobilie durch ihren Gewölbekeller, der nicht nur praktisch ist, sondern auch den ursprünglichen Charme des Hauses unterstreicht.

Das Objekt wurde fortlaufend modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand, sodass es eine solide Grundlage für ein komfortables Zuhause bietet.

Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit mehr Platz, als der erste Eindruck vermuten lässt – ideal für Familien, die zentrales Wohnen mit funktionalen Zusatzflächen kombinieren möchten.

Property ID: 26221014 - 97461 Hofheim in Unterfranken

All about the location

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Ortskerns.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien sowie weitere Dienstleister sind im Ort vorhanden und größtenteils in kurzer Distanz erreichbar. Eine Grund- und Mittelschule sowie Kindergärten befinden sich direkt in Hofheim und sind ebenfalls gut erreichbar, was den Standort insbesondere für Familien interessant macht.

Weiterführende Schulen sowie ein erweitertes Angebot an Einzelhandel und medizinischer Versorgung stehen in den umliegenden Städten wie Haßfurt und Schweinfurt zur Verfügung.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über das regionale Straßennetz mit Anschluss an die Bundesstraßen in Richtung Haßfurt und Schweinfurt. Von Haßfurt besteht Anschluss an das Bahnnetz mit Verbindungen unter anderem nach Bamberg und Würzburg. Dadurch ist auch eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet.

Insgesamt bietet der Standort eine solide Grundversorgung im Ort bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit der umliegenden Zentren.

Property ID: 26221014 - 97461 Hofheim in Unterfranken

Other information

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 vorbehalten 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.

Property ID: 26221014 - 97461 Hofheim in Unterfranken

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marion Englert

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

E-Mail: hassfurt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com