

Hofheim in Unterfranken / Ostheim

Leben auf dem Land: Modernisiertes EFH mit traumhaftem Weitblick

Property ID: 26221042



PURCHASE PRICE: 335.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 155 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 819 m²

Property ID: 26221042 - 97461 Hofheim in Unterfranken / Ostheim

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

Property ID: 26221042 - 97461 Hofheim in Unterfranken / Ostheim

At a glance

Property ID	26221042
Living Space	ca. 155 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1954
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	335.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 26221042 - 97461 Hofheim in Unterfranken / Ostheim

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	17.08.2036
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	183.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 26221042 - 97461 Hofheim in Unterfranken / Ostheim

The property



Property ID: 26221042 - 97461 Hofheim in Unterfranken / Ostheim

The property



Property ID: 26221042 - 97461 Hofheim in Unterfranken / Ostheim

The property



Property ID: 26221042 - 97461 Hofheim in Unterfranken / Ostheim

The property



Property ID: 26221042 - 97461 Hofheim in Unterfranken / Ostheim

The property



Property ID: 26221042 - 97461 Hofheim in Unterfranken / Ostheim

The property



Property ID: 26221042 - 97461 Hofheim in Unterfranken / Ostheim

The property



Property ID: 26221042 - 97461 Hofheim in Unterfranken / Ostheim

The property



Property ID: 26221042 - 97461 Hofheim in Unterfranken / Ostheim

The property



Property ID: 26221042 - 97461 Hofheim in Unterfranken / Ostheim

The property



Property ID: 26221042 - 97461 Hofheim in Unterfranken / Ostheim

A first impression

Dieses charmante Einfamilienhaus verbindet den Charakter eines gewachsenen Hauses mit zahlreichen Modernisierungen der vergangenen rund 20 Jahre. Leerstehend und sofort bezugsbereit, bietet es viel Raum für Familien, Individualisten und alle, die naturnahes Wohnen schätzen.

Gewohnt wird auf zwei Etagen, die jeweils über eine eigene Küche und ein Badezimmer verfügen. Dadurch ergeben sich flexible Möglichkeiten – vom klassischen Familienwohnen über getrennte Bereiche für Eltern und größere Kinder bis hin zum Mehrgenerationenwohnen.

Besonderen Wert wurde auf eine hochwertige und natürliche Ausstattung gelegt. Echter Naturstein findet sich in den Badezimmern, bei verschiedenen Bodenflächen sowie in dekorativen Elementen wieder und verleiht dem Haus eine wertige und individuelle Atmosphäre. Ein echtes Schmuckstück ist zudem die alte Massivholzterrasse, die den besonderen Charakter des Hauses unterstreicht.

Ein weiteres Highlight ist das Atelier im Anbau – ein individueller Bereich, der sich wunderbar für kreative Arbeiten, Homeoffice, Hobby oder als persönlicher Rückzugsort nutzen lässt.

Besonders schön ist die Lage mit freiem Weitblick über die umliegenden Felder. Auch der Außenbereich bietet weit mehr als einen klassischen Garten: Nutzgarten, eigener Brunnen, Gartenpavillon und Sommerküche schaffen beste Voraussetzungen für Gartenliebhaber und alle, die vom eigenen Gemüse, entspannten Sommerabenden und einem Stück Selbstversorgung träumen.

Eine vorhandene Photovoltaikanlage ergänzt die Ausstattung sinnvoll und unterstützt den Gedanken eines möglichst unabhängigen Wohnens.

Ein Haus mit Charakter, hochwertiger Ausstattung und viel Platz, das ländliches Wohnen, Individualität und besondere Details miteinander verbindet – und ab sofort mit neuem Leben gefüllt werden kann.

Property ID: 26221042 - 97461 Hofheim in Unterfranken / Ostheim

All about the location

Die Immobilie befindet sich in Ostheim, einem Ortsteil der Stadt Hofheim i. UFr., in angenehm ruhiger und ländlich geprägter Umgebung. Besonders praktisch ist die unmittelbare Nähe zu Hofheim – das Stadtzentrum liegt nur etwa 1 km entfernt und ist entsprechend schnell erreichbar.

In Hofheim finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Ärzte, Apotheke sowie Kindergarten und Schulen. Auch gastronomische Angebote und verschiedene Freizeitmöglichkeiten sind vorhanden.

Die Umgebung ist geprägt von Feldern, Wiesen und viel Natur und bietet damit einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig sind umliegende Städte wie Haßfurt, Schweinfurt und Coburg über das regionale Straßennetz gut erreichbar.

Ostheim verbindet damit ruhiges Wohnen im Grünen mit den kurzen Wegen und der Infrastruktur Hofheims – eine attraktive Kombination insbesondere für Familien und alle, die naturnah leben möchten, ohne auf die Dinge des täglichen Lebens verzichten zu müssen.

Property ID: 26221042 - 97461 Hofheim in Unterfranken / Ostheim

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 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.

Property ID: 26221042 - 97461 Hofheim in Unterfranken / Ostheim

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