

Hofheim in Unterfranken

Reserviert: Solides EFH im Zentrum von Hofheim

CODE DU BIEN: 26221014



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 195.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 157 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 318 m²

CODE DU BIEN: 26221014 - 97461 Hofheim in Unterfranken

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Une première impression](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

CODE DU BIEN: 26221014 - 97461 Hofheim in Unterfranken

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26221014
Surface habitable	ca. 157 m ²
Disponible à partir du	07.05.2026
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1962
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	195.000 EUR
Type de bien	Maison en bande d'angle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 47 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26221014 - 97461 Hofheim in Unterfranken

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	269.10 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.04.2036	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1962

CODE DU BIEN: 26221014 - 97461 Hofheim in Unterfranken

La propriété



CODE DU BIEN: 26221014 - 97461 Hofheim in Unterfranken

La propriété



CODE DU BIEN: 26221014 - 97461 Hofheim in Unterfranken

La propriété



CODE DU BIEN: 26221014 - 97461 Hofheim in Unterfranken

La propriété



CODE DU BIEN: 26221014 - 97461 Hofheim in Unterfranken

La propriété



CODE DU BIEN: 26221014 - 97461 Hofheim in Unterfranken

La propriété



CODE DU BIEN: 26221014 - 97461 Hofheim in Unterfranken

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26221014 - 97461 Hofheim in Unterfranken

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26221014 - 97461 Hofheim in Unterfranken

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26221014 - 97461 Hofheim in Unterfranken

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marion Englert

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

E-Mail: hassfurt@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com