

Uffenheim

Moderne Etagenwohnung im Obergeschoss – Energieeffizienzklasse 40 | 5% sonder AfA nutzen!

Property ID: 25333005



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 284.720 EUR • LIVING SPACE: ca. 71,18 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25333005 - 97215 Uffenheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25333005 - 97215 Uffenheim

At a glance

Property ID	25333005
Living Space	ca. 71,18 m ²
Floor	1
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Type of parking	1 x Car port, 17500 EUR (Sale)

Purchase Price	284.720 EUR
Condition of property	First occupancy
Construction method	Timber frame
Usable Space	ca. 5 m ²
Equipment	Balcony

Property ID: 25333005 - 97215 Uffenheim

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Power Source	Air-to-water heat pump
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25333005 - 97215 Uffenheim

The property



Property ID: 25333005 - 97215 Uffenheim

The property



**WICHTIGER DENN JE -
UNABHÄNGIGER
ZINSVERGLEICH**

**MIT DEM BESTEN ZINS AUS
ÜBER 500 DARLEHENSGEBERN**

Nutzen Sie - gerade in Zeiten stark
gestiegener Zinsen - unsere umfassen-
de Finanzierungsberatung, für neue oder
auch bestehende Finanzierungen.

JETZT BERATEN LASSEN

VP VON POLL
FINANCE

www.vp-finance.de

Property ID: 25333005 - 97215 Uffenheim

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25333005 - 97215 Uffenheim

A first impression

Diese exklusive Eigentumswohnung im Ärztehaus bietet auf 71,18 m² modernen Wohnkomfort in nachhaltiger Bauweise. Durch die KfW-40-Holzbauweise überzeugt das Gebäude mit einer exzellenten Energieeffizienz, die nicht nur die Umwelt schont, sondern auch langfristig niedrige Nebenkosten sichert. Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die eine wertstabile und zukunftssichere Immobilie suchen.

Der großzügige Wohnbereich wird durch große Fensterfronten mit viel Tageslicht durchflutet und schafft eine helle, freundliche Atmosphäre. Der hochwertige Parkettboden in Kombination mit der Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Die moderne Bauweise ermöglicht zudem eine dezentrale Lüftungsanlage, die für eine kontinuierliche Frischluftzufuhr sorgt, während die Wärmepumpe eine nachhaltige und effiziente Energieversorgung gewährleistet.

Das Badezimmer ist mit einer bodentiefen Dusche ausgestattet und ideal für jede Lebenssituation – besonders für Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität. Der Zugang zur Wohnung erfolgt bequem über einen Aufzug, der alle Etagen des Hauses erschließt.

Ein besonderes Highlight ist die gemeinschaftliche PV-Anlage, deren erzeugter Strom direkt von den Bewohnern genutzt werden kann. Da keine Einspeisung ins Netz erfolgt, profitieren Sie von einer nachhaltigen Energiequelle, die Ihre laufenden Stromkosten deutlich senken kann.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Carportstellplatz für 17.500 €. Hier ist Ihr Fahrzeug vor Witterungseinflüssen geschützt und bietet zusätzlichen Komfort.

Die Lage im Ärztehaus bietet eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu medizinischen Einrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln sind ebenso schnell erreichbar.

Diese Immobilie vereint modernes, nachhaltiges Wohnen mit einer hochwertigen Ausstattung und bester Infrastruktur – eine ideale Wahl für alle, die eine wertbeständige Investition oder ein komfortables Zuhause suchen.

Property ID: 25333005 - 97215 Uffenheim

Details of amenities

Diese hochwertige Eigentumswohnung vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit innovativer Energieeffizienz. Nach KfW-40-Standard errichtet, setzt das Gebäude Maßstäbe in nachhaltiger Bauweise. Großzügige dreifachverglaste Kunststofffenster (optimaler Wärme-/Schallschutz) und helle Fensterfronten lassen natürliches Licht fluten und minimieren Energiekosten.

Highlights im Überblick

? Wohnen auf Premium-Niveau:

- Hochwertiges Parkett & flächendeckende Fußbodenheizung für behagliches Klima
- Barrierefreies Bad mit ebenerdiger Dusche (sicher & stylisch)
- Großer Balkon als grüne Oase für Entspannung

? Nachhaltige Technologien:

- Gemeinschaftliche PV-Anlage senkt Energiekosten durch Eigenverbrauch

? Exklusiv-Zubehör:

- Carport-Stellplatz für 17.500 €

Ideal für anspruchsvolle Eigennutzer oder wertstabile Kapitalanlagen – diese Wohnung garantiert zukunftsicheres Wohnen mit Rundum-Service für Ihre Lebensqualität.

Property ID: 25333005 - 97215 Uffenheim

All about the location

Gelegen im malerischen Mittelfranken (Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim) bietet Uffenheim als anerkannter Luftkurort ein besonders attraktives Lebensumfeld. Die Kleinstadt vereint auf einzigartige Weise fränkischen Charme mit modernem Komfort und profitiert dabei von ihrer Zugehörigkeit zur wirtschaftsstarken Metropolregion Nürnberg.

Verkehrsanbindung:

- Autobahnanschluss (A7) und Bundesstraße (B13) direkt vor der Haustür

Würzburg: ca. 30 Minuten (50 km)

Nürnberg: ca. 50 Minuten (70 km)

Ansbach: ca. 30 Minuten (40 km)

Rothenburg ob der Tauber: ca. 20 Minuten (25 km)

Bad Windsheim (Therme): nur 15 Minuten (12 km)

Bahnverkehr:

- Eigener Bahnhof mit stündlichen Regionalverbindungen
- Direkte Anbindung an Würzburg, Ansbach und Treuchtlingen

Infrastruktur und Versorgung:

- Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Fachgeschäfte, Wochenmarkt
- Gesundheitsversorgung: Ärztezentrum, Apotheken, Zahnärzte
- Bildungseinrichtungen: Grund- und Mittelschule, Gymnasien in Bad Windsheim
- Kinderbetreuung: Kindergarten und Krippenplätze
- Dienstleistungen: Banken, Post, Behörden

Freizeit und Kultur:

- Wanderwege durch Weinberge und Naturpark Frankenhöhe
- Radwege entlang der Gollach und Tauber
- Naherholungsgebiet mit Seen und Bademöglichkeiten
- Über 50 aktive Vereine (Sport, Musik, Brauchtum)

Besondere Standortvorteile:

- Attraktives Wohnumfeld
- Gute Arbeitsmarktanbindung im Umkreis von 50 km
- Weinbaugebiet mit fränkischer Gastronomie
- Therapeutische Angebote in Bad Windsheim (15 Min.)

- Ganzjähriges Veranstaltungsprogramm (Weinfest, Märkte)

Für wen ist Uffenheim ideal?

- Familien: Sichere Umgebung mit guter Bildungsinfrastruktur
- Berufspendler: Optimale Verkehrsanbindung zu Wirtschaftszentren
- Senioren: Barrierefreie Versorgung und ruhige Wohnlagen
- Naturliebhaber: Direkter Zugang zu fränkischer Kulturlandschaft
- Heimatverbundene: Lebendiges Brauchtum und Gemeinschaftsleben

Uffenheim überzeugt durch seine einmalige Kombination aus Lebensqualität, Naturverbundenheit und guter Erreichbarkeit - ein echter Geheimtipp in Mittelfranken, der die Vorteile städtischen und ländlichen Lebens intelligent verbindet. Die überschaubare Größe (ca. 6.500 Einwohner) garantiert dabei kurze Wege und persönliche Atmosphäre, während die exzellente Infrastruktur alle Annehmlichkeiten des modernen Lebens bietet.

Property ID: 25333005 - 97215 Uffenheim

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: 25333005 - 97215 Uffenheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dieter Tellingner

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

E-Mail: kitzingen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com