

Uffenheim

# Top-moderne Etagenwohnung im Ärztehaus – KfW 40 Standard & 5% Sonder-AfA profitieren!

Objektnummer: 25333010



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

KAUFPREIS: 302.515 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71,18 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25333010 - 97215 Uffenheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25333010 - 97215 Uffenheim

## Auf einen Blick

|              |                                     |
|--------------|-------------------------------------|
| Objektnummer | 25333010                            |
| Wohnfläche   | ca. 71,18 m <sup>2</sup>            |
| Etage        | 2                                   |
| Zimmer       | 2                                   |
| Schlafzimmer | 1                                   |
| Badezimmer   | 1                                   |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 17500<br>EUR (Verkauf) |

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Kaufpreis                | 302.515 EUR          |
| Wohnungstyp              | Etagenwohnung        |
| Zustand der<br>Immobilie | Rohbau               |
| Bauweise                 | Holz                 |
| Nutzfläche               | ca. 5 m <sup>2</sup> |
| Ausstattung              | Balkon               |

Objektnummer: 25333010 - 97215 Uffenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsart        | Fußbodenheizung                                                            |
| Befeuerung         | Luft/Wasser-<br>Wärmepumpe                                                 |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |

Objektnummer: 25333010 - 97215 Uffenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25333010 - 97215 Uffenheim

## Die Immobilie

**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



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



Objektnummer: 25333010 - 97215 Uffenheim

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25333010 - 97215 Uffenheim

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive Eigentumswohnung vereint hochwertiges Design, innovative Technologien und ökologisches Bewusstsein – für ein Leben in Komfort und mit gutem Gewissen.

Energieeffizienz, die sich auszahlt

Nach dem KfW-40-Standard gebaut, setzt diese Wohnung Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit. Dank dreifachverglaster Kunststofffenster, optimaler Wärmedämmung und einer gemeinschaftlichen Photovoltaikanlage bleiben die Energiekosten niedrig – ohne Abstriche beim Wohngefühl. Ein klarer Pluspunkt für umweltbewusste Käufer!

Großzügiges Wohnen mit stilvollen Details

Der helle Wohnbereich mit hochwertigem Parkettboden und Fußbodenheizung schafft eine warme, einladende Atmosphäre. Große Fensterfronten lassen Tageslicht strömen und verbinden den Innenraum nahtlos mit dem geräumigen Balkon – Ihr privater Rückzugsort für frische Luft und Entspannung.

Moderne Badgestaltung & barrierefreies Wohnen

Das Badezimmer überzeugt mit einer ebenerdigen Dusche und zeitlosem Design, das Sicherheit und Ästhetik verbindet. Ein Aufzug sorgt für bequeme Erreichbarkeit, sodass die Wohnung auch für Senioren oder Menschen mit Mobilitätseinschränkungen ideal ist.

Praktische Extras mit Mehrwert

- \* Zusätzlicher Abstellraum auf der Etage für mehr Ordnung im Alltag
- \* Carport-Stellplatz (17.500 €) – Schutz für Ihr Fahrzeug
- \* Attraktive Steuervorteile durch Sonder-AfA (5%) – perfekt für Kapitalanleger

Top-Lage mit perfekter Infrastruktur

Zentral im Ärztehaus gelegen, profitieren Sie von kurzen Wegen zu Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Eine ideale Adresse für Selbstnutzer und eine sichere Investition für Vermieter.

Ihre Chance auf ein zukunftsicheres Zuhause oder eine lukrative Kapitalanlage!

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin oder fordern Sie weitere Informationen an – diese Wohnung überzeugt auf ganzer Linie.

Objektnummer: 25333010 - 97215 Uffenheim

## Ausstattung und Details

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.

Objektnummer: 25333010 - 97215 Uffenheim

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25333010 - 97215 Uffenheim

## Sonstige Angaben

**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.

Objektnummer: 25333010 - 97215 Uffenheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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