

Uffenheim

# RESERVIERT - Moderne 3-Zimmer-Attikawohnung mit großem Balkon in nachhaltiger Bauweise

Objektnummer: 25333020

RESERVIERT



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

**KAUFPREIS: 334.025 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107,75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25333020 - 97215 Uffenheim**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25333020 - 97215 Uffenheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25333020
Wohnfläche	ca. 107,75 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2023
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	334.025 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 21 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25333020 - 97215 Uffenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Umweltwärme</b>	Endenergiebedarf	<b>13.80 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>20.03.2034</b>	Energie- Effizienzklasse	<b>A+</b>
Befuerung	<b>Luft/Wasser- Wärmepumpe</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2023</b>

Objektnummer: 25333020 - 97215 Uffenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25333020 - 97215 Uffenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25333020 - 97215 Uffenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25333020 - 97215 Uffenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25333020 - 97215 Uffenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25333020 - 97215 Uffenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25333020 - 97215 Uffenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25333020 - 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: 25333020 - 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: 25333020 - 97215 Uffenheim**

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Attikawohnung mit ca. 107,75 m<sup>2</sup> und 4 Zimmern befindet sich im obersten Stockwerk eines modernen 3-stöckigen KfW-40+ Holzhauses auf der rechten Seite und vereint erstklassigen Wohnkomfort mit zukunftsorientierter Nachhaltigkeit. Das Gebäude wurde in innovativer Holzbauweise errichtet, was eine ausgezeichnete Energieeffizienz gewährleistet und gleichzeitig eine umweltfreundliche Bauweise ermöglicht. Durch den Einsatz hochwertiger Materialien wird der Energiebedarf minimiert, was sich positiv auf die Betriebskosten auswirkt und gleichzeitig die Umwelt schont.

Die lichtdurchfluteten Räume der Wohnung sorgen für eine angenehme und einladende Atmosphäre. In Kombination mit einer effizienten Fußbodenheizung wird das gesamte Jahr über ein optimales Raumklima geboten, das für höchsten Komfort sorgt. Die isolierten Kunststofffenster tragen zur exzellenten Wärmedämmung bei und verbessern so die Energieeffizienz der Wohnung.

Ein Highlight dieser Immobilie ist das moderne Badezimmer mit bodengleicher Dusche, das höchsten Komfort bietet und sich besonders gut für Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität eignet. Der barrierefreie Zugang zur Wohnung wird durch einen Aufzug sichergestellt, der alle Etagen des Gebäudes problemlos miteinander verbindet.

Die Wohnung verfügt außerdem über einen großzügigen Balkon, der ein hervorragendes Umfeld für erholsame Stunden im Freien bietet – ideal, um bei gutem Wetter zu entspannen oder eine Pause in der Sonne zu genießen.

Ein weiteres komfortables Feature sind die elektrisch betriebenen Rollläden, die in allen Zimmern für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgen. Mit einem Knopfdruck können Sie den Lichteinfall und die Wärmedämmung individuell an Ihre Bedürfnisse anpassen.

Dank der Massivholzdecken aus natürlichen Materialien wird eine besonders hohe Wohnqualität erzielt. Das Holz sorgt für eine warme, behagliche Atmosphäre und trägt zur natürlichen Regulierung des Raumklimas bei.

Die gemeinschaftlich genutzte Photovoltaikanlage des Gebäudes ist ein weiterer Pluspunkt, da die Bewohner den erzeugten Strom direkt nutzen können, was die Energiekosten deutlich reduziert.

Zur Wohnung gehört zudem ein Stellplatz sowie eine praktische Fahrradbox, die sicheren Stauraum für Fahrräder bietet.

**Steuervorteil:** Zusätzlich profitieren Käufer von der Sonder-AfA in Höhe von 5 %, was eine attraktive steuerliche Entlastung verschafft und die Investition noch rentabler macht.

Die Lage der Wohnung überzeugt mit einer ausgezeichneten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und weitere wichtige infrastrukturelle Einrichtungen. Diese Kombination macht die Wohnung besonders für Pendler und Stadtbewohner sehr attraktiv.

Diese energieeffiziente Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt einen Jahresmietertrag von 13,320 Euro Grundmiete.

**Zusammengefasst:** Diese Attikawohnung bietet nicht nur eine erstklassige Wohnqualität, sondern auch langfristige Vorteile wie niedrige Betriebskosten und eine wertbeständige Investition. Sie stellt eine ideale Wahl für Eigennutzer und Kapitalanleger dar, die Wert auf Komfort und Nachhaltigkeit legen.

**Objektnummer: 25333020 - 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.

**Highlights im Überblick**

**Wohnbereich:**

- Hochwertige Fertigparkettböden
- Flächendeckende Fußbodenheizung für ein behagliches Raumklima
- Großzügige Terrasse für sonnige Momente mit Freunden und Familie
- Elektrische Rollläden in jedem Zimmer für maximalen Komfort und Sicherheit
- 3-fach verglaste Fenster mit Isolierglas für optimale Wärme- und Schallisolierung

**Küche:**

- Hochwertige Fertigparkettböden
- Nachhaltige Bauweise mit hochwertigen Materialien

**Badezimmer:**

- Fenster für ausreichend Tageslicht
- Handtuchheizer im Badezimmer für zusätzlichen Komfort

**Allgemein:**

- Aufzug für barrierefreien Zugang
- Hohe Qualität der Baustoffe für langlebige und nachhaltige Bauweise

**Energiesparende und moderne Technik, einschließlich der Wärmepumpe und PV-Anlage**

- Moderne Wärmepumpe für energieeffiziente Wärmeversorgung
- Photovoltaikanlage (PV) zur Nutzung von selbst erzeugtem Strom und Reduktion der Energiekosten
- Schallisolierte Wohnungstür für mehr Ruhe und Privatsphäre

**Exklusiv-Zubehör:**

- Kfz-Stellplatz und praktische Fahrradbox mit Stromzugang

**Ideal für anspruchsvolle Eigennutzer oder wertstabile Kapitalanlagen.**

**diese Wohnung garantiert zukunftsicheres Wohnen mit Rundum Service für Ihre Lebensqualität.**

**Objektnummer: 25333020 - 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: 25333020 - 97215 Uffenheim**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 25333020 - 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)**