

Uffenheim

Neubau-Einfamilienhaus für Anspruchsvolle in Top-Lage

Objektnummer: 22432059



www.von-poll.com

WOHNFLÄCHE: ca. 231 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 700 m²

Objektnummer: 22432059 - 97215 Uffenheim

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

Objektnummer: 22432059 - 97215 Uffenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	22432059
Wohnfläche	ca. 231 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2020
Stellplatz	2 x Garage

Haustyp	Einfamilienhaus
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 26 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 22432059 - 97215 Uffenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	LUFTWP
Energieausweis gültig bis	01.02.2032
Befeuernng	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	20.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+

Objektnummer: 22432059 - 97215 Uffenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 22432059 - 97215 Uffenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 22432059 - 97215 Uffenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 22432059 - 97215 Uffenheim

Die Immobilie



**WIR FINANZIEREN
ALLES – AUSSER
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG
AUS ÜBER 500 DARLEHENSGEBERN**

Wir bieten Ihnen unabhängige
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre
bestehende Finanzierung oder klären, welche
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

**Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!**

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

3,73% p.a.
effektiver Jahreszins: 5 Jahre Sollzinsbindung
3,61% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,61% p.a.	3,73% p.a.
10 Jahre	3,61% p.a.	3,70% p.a.
30 Jahre	4,28% p.a.	4,39% p.a.

Stand per 02.11.2022

Bäume pflanzen
fürs Klima
www.von-poll.de

Objektnummer: 22432059 - 97215 Uffenheim

Ein erster Eindruck

Der Neubau ist ein köstlicher, aber seltener Genuss. Wir bieten Ihnen daher eine besondere Chance. Das angebotene Einfamilienhaus geht auf Ihre anspruchsvollsten Wünsche ein. Weite Räume, große Fenster, gepflegter Garten, elegante Terrasse für Ihr Sommerdinner, hochwertige Einbauküche: von Poll Immobilien präsentiert Ihnen eine Luxusoase im renommierten Neubaugebiet in Uffenheim mit zahlreichen Highlights. Sie werden überrascht sein, dass Sie sich nichts mehr wünschen können als das, was bereits angeboten wird. EXKLUSIV & EINMALIG. Das Einfamilienhaus verteilt seine ca. 231 qm Wohnfläche auf zwei Etagen und befindet sich auf einem ca. 700 qm großen Grundstück. Das Objekt wurde ab Dezember 2020 von der renommierten Firma Sonnleitner Holzbauwerke GmbH & Co. KG errichtet. Die Eigentümer haben auf jeden Aspekt des Projekts geachtet und an der Charakterisierung ihres Zuhauses mitgewirkt. Dies zeigt sich in der Sorgfalt und Liebe, die diese Immobilie auszeichnet, von der Materialauswahl über die Grundrissaufteilung bis hin zur technischen Ausstattung. Ihr neues Zuhause öffnet sich zu einem großzügigen und offenen Eingangsbereich. Das Erdgeschoss wird vollständig vom Wohnbereich eingenommen, den geräumigsten und elegantesten des gesamten Anwesens. Das Wohnzimmer ist der ideale Ort im Haus, um sich auszuruhen und das Licht zu genießen, das durch die großen Fenster mit Blick auf die Terrasse und den Garten einfällt. Durch eine originelle Trennwand wird das Wohnzimmer vom Esszimmer geteilt. Das Esszimmer nimmt somit die Eigenschaften eines Raums an, der entworfen wurde, um Zeit mit Ihrer Familie zu verbringen. Der offene Grundriss lässt das Esszimmer die Küche überblicken. Die hochwertige Einbauküche passt optimal in diese Umgebung, denn sie strahlt Eleganz und Luxus aus. Die Einbauküche ist voll ausgestattet und beinhaltet das BORA Umluftsystem. Die zentrale Kücheninsel zusammen mit den modernsten Geräten machen sie zum idealen Ort, um magische Momente zu verbringen. Keine Sorge – dieses Haus hat maximale Energieeffizienz (KfW 55). Der gesamte offene Raum des Wohnbereichs ist verglast und blickt auf die Terrasse und den Garten rund um das Haus. Die Terrasse ist eingerahmt von handgeschliffenen, glatten Natursandkalksteinblöcken, die auch als Sitzgelegenheit zu verwenden sind. Hier genießen Sie die Stille der Nachbarschaft: in dieser ruhigen Wohngegend gibt es keinen Straßenlärm. Kinder spielen ungestört, und Sie können sich bei einer nachmittäglichen Siesta entspannen oder in der Grillkunst versuchen. Es gibt sogar ein Bewässerungssystem, um Ihnen unnötigen Aufwand zu ersparen. Außerdem gelangen Ihre Gäste vom Eingang aus in das für sie gestaltete Badezimmer, edel gefliest in modernen Grautönen. Schließlich führt der Eingang auch zum Technikraum, in dem die Haustechnik (Heizung, Warmwasser-Speicher, Lüftungsanlage, Elektroverteilung) untergebracht wurde. Das Obergeschoss des Hauses ist vom Flur aus über eine

freischwebende, massive Eichentreppe erreichbar. Der Schlafbereich ist in drei geräumige Zimmer aufgeteilt. Die beiden Kinderzimmer verfügen über ein für sie eingerichtetes Badezimmer mit begehbare Dusche und französischem Balkon. Für die anspruchsvollsten Besitzer kann einer der beiden Räume als Arbeitszimmer oder Bibliothek genutzt werden. Das Schlafzimmer ist das Herzstück der oberen Etage. Der große begehbare Kleiderschrank und das geräumige Badezimmer mit begehbare Dusche, das direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich ist, sind nur einige der Stärken dieses mit viel Liebe zum Detail gestalteten Einfamilienhauses. Unter anderem ist der Bodenbelag des gesamten Anwesens in geräuchertem Eichenholz zu erwähnen. Der Deutschen liebste Kind - das Auto - bietet dieses Haus eine Doppelgarage mit abgetrenntem Lagerraum. VON A BIS Z - STIMMIG BIS INS DETAIL. Liebe zum Detail, kombiniert mit der Aufteilung der Grundrisse und dem gepflegten Garten, bietet ein faszinierendes Objekt und eine einmalige Gelegenheit. Wenn Sie auf der Suche nach Ihrem nächsten Zuhause sind und eine einzigartige Immobilie mit höchsten Ansprüchen wünschen, dann ist dieses moderne Einfamilienhaus genau das, worauf Sie gewartet haben. Für eine ausführlichere Immobilienberatung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 22432059 - 97215 Uffenheim

Ausstattung und Details

Liebe zum Detail und hochwertige Ausstattung sind nur einige der herausragenden Merkmale dieser Luxusimmobilie.

Hier sind andere:

- * Offene und moderne Architektur
- * Großzügiger & heller Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten
- * Zwei Bäder plus Gästetoilette
- * Voll ausgestattete, hochwertige Einbauküche mit BORA Umluftsystem
- * Geräucherter Eichenholzboden
- * Freischwebende, massive Eichentreppe
- * Fußbodenheizung
- * Doppelgarage mit abgetrenntem Lagerraum
- * Bewässerungssystem
- * Ruhiges Neubaugebiet in Uffenheim
- * Neubau der renommierten Firma Sonnleitner Holzbauwerke GmbH & Co. KG. errichtet ab Dezember 2020

Objektnummer: 22432059 - 97215 Uffenheim

Alles zum Standort

Die mittelfränkische Stadt Uffenheim mit rund 6.200 Einwohnern gehört zum Landkreis Neustadt an der Aisch / Bad Windsheim. Uffenheim ist eine lebendige und stets wachsende Stadt, die einiges zu bieten hat. Für die kleinsten Bürger gibt es mehrere Kinderkrippen und –tagesstätten. Auch die Schüler sind hier rundum versorgt: Grund- und Mittelschule, Realschule und Gymnasium finden sich vor Ort. Seit Jahren wird außerdem die Jugendarbeit aktiv vorangetrieben, was vor allem dem ehrenamtlichen Engagement der Bürgerinnen und Bürger sowie den Vereinen und Verbänden zuzuschreiben ist. Für die ältere Generation gibt es eine angemessene Betreuung und Pflege vor Ort und ein abwechslungsreiches Veranstaltungs- und Freizeitprogramm. Einkaufsmöglichkeiten und ein gut ausgebautes Gesundheitsnetz sichern die Versorgung für jedes Alter – Jung und Alt fühlen sich hier wohl. Der stetige Ausbau und Anschluss von Gewerbe- und Baugebieten ermöglichen weiterhin die Ansiedlung und das Wachstum der Stadt. Natürlich sind auch Kultur- und Freizeitmöglichkeiten ein wichtiger Faktor um sich wohl zu fühlen. Hier kommt wieder ein lebendiges Vereinswesen zum Tragen, das wohl fast alle Interessen bedient. Darüber hinaus gibt es aber auch noch ein Hallen- und Freibad und einen Campingplatz. Die Innenstadt mit vielen historischen Gebäuden sollte man auf jeden Fall gesehen haben, hier werden auch Gästeführungen angeboten. Ein Besuch des Gollachgaumuseums lohnt sich in jedem Fall, nicht zu vergessen die Kirchen und Kapellen in der Stadt. Die umliegende Landschaft und herrliche Natur laden zum Wandern und Radeln ein. Zahlreiche schöne Wander- und Radwege führen hier vorbei. Hier kann man einen Ausflug auch mit dem Besuch der Schlösser und Burgen ganz in der Nähe verbinden. Uffenheim liegt direkt an der Autobahn A7 und der Bundesstraße B13. So sind die Städte Würzburg, Rothenburg ob der Tauber und Bad Windsheim in wenigen Kilometern erreicht. Aber auch Bamberg und Nürnberg sind nicht weit und schnell besucht. Der Bahnhof Uffenheim liegt an der Bahnstrecke Treuchtlingen-Würzburg. Hier fahren stündlich Züge nach Ansbach und Würzburg.

Objektnummer: 22432059 - 97215 Uffenheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.2.2032. Endenergiebedarf beträgt 20.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 22432059 - 97215 Uffenheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellingner

Kaiserstraße 26 Kitzingen
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com