Uffenheim

Ihre Gewerbeeinheit zur Miete in sehr anspruchsvoller, energiesparender und nachhaltiger Bauweise.

Objektnummer: 25333507

MIETPREIS: 1.677 EUR • **ZIMMER:** 6

Objektnummer: 25333507 - 97215 Uffenheim

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

Objektnummer: 25333507 - 97215 Uffenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25333507
Zimmer	6
Baujahr	2026
Stellplatz	5 x Freiplatz

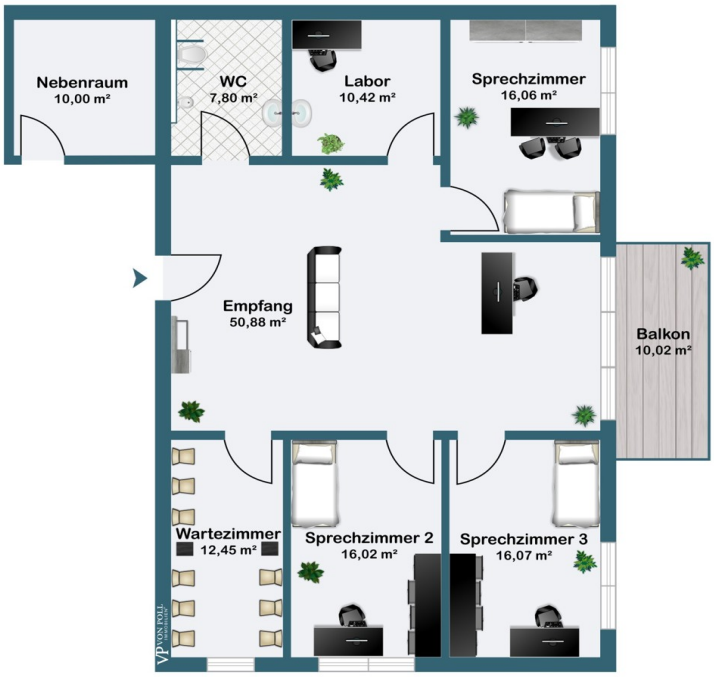
Mietpreis	1.677 EUR
Nebenkosten	300 EUR
Gesamtfläche	ca. 139 m²
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Holz
Gewerbefläche	ca. 139.74 m²
Vermietbare Fläche	ca. 139 m²

Objektnummer: 25333507 - 97215 Uffenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25333507 - 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: 25333507 - 97215 Uffenheim

Ein erster Eindruck

Hier haben Sie die einzigartige Möglichkeit, im neu erbauten KfW 40 Ärztehaus Gewerberäume / Praxis zu mieten.
Die Fertigstellung des Gebäudes ist für das Jahr 2026 geplant. Die individuelle Gestaltung des Objekts bietet Ihnen viel Freiraum. Durch die sehr durchdachte Raumaufteilung eignet sich die Einheit sowohl für Geweberäume als auch für eine Praxis. In diesem KfW 40 Neubau befinden sich unter anderem 8 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten. Hier ist nahezu alles möglich: Sie könnten sogar eine weitere Wohnung hinzumieten und Ihre Gewerbeeinheit vergrößern.

Ihre neue Gewerbeeinheit mit knapp 140 m² empfängt Sie und Ihre Kunden/Patienten in moderner, nachhaltiger und energiesparender Bauweise.
Der circa 51 m² große Empfangsbereich sorgt für eine freundliche Atmosphäre. Hier haben Sie die Möglichkeit, eine angenehme Pause auf dem dazugehörigen Balkon zu machen oder einfach frische Luft zu genießen. Vom Empfangsbereich aus haben Sie direkten Zugang zu 6 der 7 Zimmer.

Das erste Zimmer mit etwa 12,5 m² eignet sich gut als Wartezimmer oder Einzelbüro.

Das weitere Zimmer mit ca. 16 m² kann z.B. als Sprechzimmer für Ihre Patienten oder als Büro für Ihre Mitarbeiter genutzt werden. Zwei zusätzliche Zimmer mit ähnlicher Größe können ebenfalls für Büro- oder Sprechzimmerzwecke genutzt werden.

Alle 4 Büro- oder Sprechzimmer verfügen über natürliche Lichtquellen und Frischluftzufuhr durch dreifachverglaste Kunststofffenster mit optimaler Wärmedämmung.

Des Weiteren bietet die Einheit zwei weitere Räume, die sich optimal als Labor oder Archiv nutzen lassen. Beide Räume haben eine Fläche von jeweils ca. 10 m².

Es gibt außerdem ein etwa 8 m² großes WC in der Gewerbeeinheit.

Zusätzlich zeichnet sich Ihre neue Gewerbeeinheit durch moderne Vinylparkettböden und eine ansprechende Optik aus.
Eine Lüftungsanlage sorgt für eine perfekte Wohlfühlatmosphäre – sowohl für Sie, Ihre Mitarbeiter als auch für Ihre Kunden. Die Praxis ist bequem über einen Fahrstuhl zu erreichen. Die Gewerbeeinheit befindet sich im Dachgeschoss des Gebäudes.

Zur Senkung der Betriebskosten ist das Gebäude mit einer modernen Photovoltaikanlage ausgestattet, die zur Reduktion der Energiekosten beiträgt. Eine grobe Schätzung der Nebenkosten liegt bei etwa 300 € monatlich.

Für Ihre Kunden stehen 5 Kfz-Stellplätze zur Verfügung.

Objektnummer: 25333507 - 97215 Uffenheim

Ausstattung und Details

Ein Raumkonzept, das inspiriert:
Diese neu errichtete Gewerbeeinheit im KfW 40 Ärztehaus bietet auf circa 140 m² eine perfekte Kombination aus moderner Technik und ästhetischem Design, die ein harmonisches und effizientes Arbeitsumfeld schaffen. Lichtdurchflutete Räume, die Funktionalität und Wohlfühlatmosphäre vereinen, bieten Ihnen alle Möglichkeiten, Ihre Praxis oder Ihr Büro nach höchsten Standards zu gestalten.
Nachhaltigkeit trifft Innovation:
Photovoltaikanlage: Mit der hausinternen PV-Anlage erleben Sie nicht nur eine umweltbewusste Energieversorgung, sondern profitieren auch von deutlichen Kosteneinsparungen bei den Betriebskosten.
KfW 40-Zertifizierung: Garantiert ein komfortables Klima im Sommer wie im Winter dank exzellenter Dämmung und energieeffizienter Bauweise. Ihre Energie und Heizkosten bleiben dauerhaft niedrig.
Raumkompositionen voller Eleganz:
Der großzügige Empfangsbereich heißt Ihre Besucher mit einer offenen und einladenden Geste willkommen. Der Balkon bietet nicht nur frische Luft, sondern auch einen Moment der Ruhe mit Blick ins Grüne. Sie haben direkten Zugang zu fünf hellen und flexibel nutzbaren Räumen, die individuell angepasst werden können.
Wartezimmer oder Einzelbüro (12,5 m²): Ideal für den Empfang von Patienten oder als ruhiger Arbeitsbereich.
Sprechzimmer oder Büro (16 m²): Perfekt für den persönlichen Austausch mit Patienten oder als Arbeitsraum für Ihr Team.
Zwei weitere Räume: Diese bieten ähnliche Größen und Nutzungsmöglichkeiten und schaffen Platz für individuelle Anpassungen.
Funktionalität in Perfektion:
Ein diskreter Warteraum, ideal für vertrauliche Gespräche und ruhige Momente.
Sanitärräume im zeitlosen Design hygienisch, funktional und ästhetisch ansprechend.
Ein Multifunktionsraum (Labor/Archiv) mit rund 10 m² für Ihre speziellen Anforderungen oder als flexibler Archivraum.
Zusätzlich ein Archivraum, außerhalb der Hauptfläche gelegen, der Ihnen maximale Flexibilität bietet.
Ausstattung mit Liebe zum Detail:
Edle Vinylparkettböden sorgen für ein modernes, angenehmes Ambiente und sind zugleich pflegeleicht und langlebig.
Eine intelligente Lüftungsanlage garantiert stets frische Luft und sorgt für ein gesundes Raumklima.

Fünf exklusive Stellplätze bieten Ihnen und Ihren Kunden komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Gebäude.
Ein Arbeitsumfeld, das begeistert:
Diese Gewerbeeinheit bietet mehr als nur ein Büro / Praxis hier entsteht ein inspirierender Mikrokosmos, in dem sich Kreativität, Professionalität und Wohlbefinden perfekt miteinander verbinden. Die Symbiose aus technischer Präzision und ästhetischem Anspruch macht dieses Objekt zur idealen Wahl für anspruchsvolle Nutzer, die ein Arbeitsumfeld suchen, das nicht nur die Produktivität steigert, sondern auch den Komfort und das Wohlbefinden fördert.

Objektnummer: 25333507 - 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 Bundsstraße (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: 25333507 - 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 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: 25333507 - 97215 Uffenheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellinger

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen
Tel.: +49 9321 - 92 44 995
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com