**Uffenheim**

# ?????????? ????????? ???????? ?? ??????? ??????: ???????? ?????????? 2 ???????? (KfW 40)

***Αριθμός ακινήτου: 25333012***

**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 299.285 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 70,42 m$^2$ • ΔΩΜΆΤΙΑ: 2**

**Αριθμός ακινήτου: 25333012 - 97215 Uffenheim**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

## Αριθμός ακινήτου: 25333012 - 97215 Uffenheim

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25333012 |
| ????????? | ca. 70,42 m² |
| ?????? | 2 |
| ??????? | 2 |
| ????????? ??? ???????? | 1 |
| ???????? | 1 |
| ????? ?????????? | 1 x ???????? ??? ??????????, 17500 EUR (??????) |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 299.285 EUR |
| ?????????? | ?????? |
| ??????? ?????????? | ?????? ??????? |
| ???????????????? ????? | ca. 5 m² |
| ?????? | ???????? |

**Αριθμός ακινήτου: 25333012 - 97215 Uffenheim**

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ?????????? ???????? |
| ???? ????????? | ?????? ?????????? ???? / ????? |

**Αριθμός ακινήτου: 25333012 - 97215 Uffenheim**

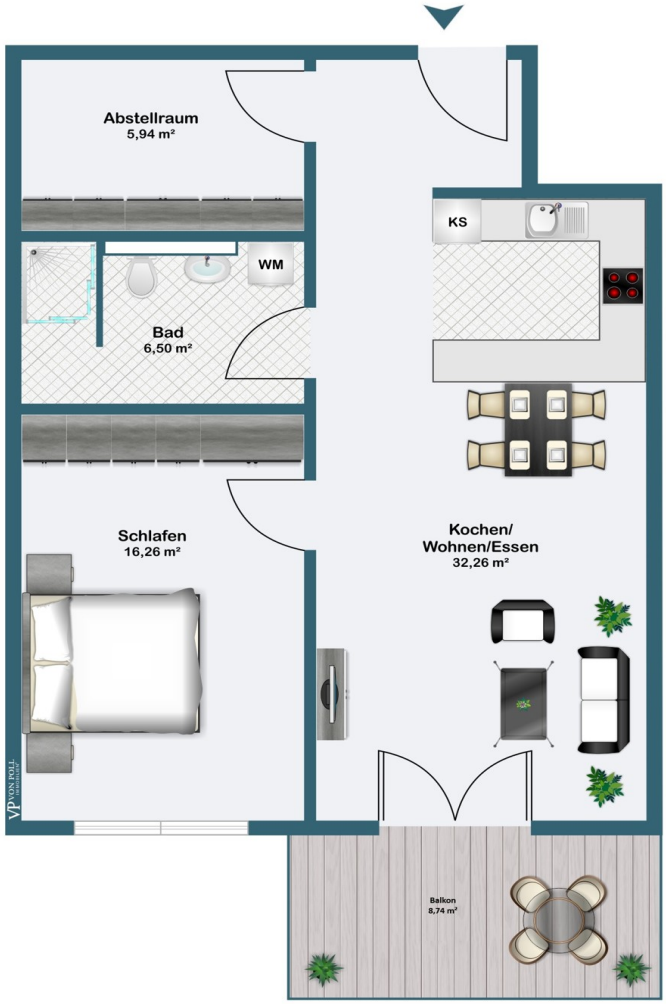
# ?? ???????

**Αριθμός ακινήτου: 25333012 - 97215 Uffenheim**

# ?? ???????

## Αριθμός ακινήτου: 25333012 - 97215 Uffenheim

# ??????




Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25333012 - 97215 Uffenheim**

# ??? ????? ????????

**Diese moderne 70,42 m² große Eigentumswohnung im Ärztehaus vereint hochwertigen Wohnkomfort mit zukunftsorientierter Nachhaltigkeit. Erbaut in energieeffizienter KfW-40-Holzbauweise, überzeugt sie durch minimale Betriebskosten und eine umweltfreundliche Bauweise – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer und renditebewusste Investoren.**

**Der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich mit hochwertigem Parkettboden und Fußbodenheizung sorgt ganzjährig für ein angenehmes Wohlfühlklima. Große Fensterfronten lassen natürliches Licht einströmen, während eine dezentrale Lüftungsanlage für frische Luft und ein optimales Raumklima sorgt. Die effiziente Wärmepumpe garantiert eine nachhaltige Energieversorgung und hält die Nebenkosten dauerhaft niedrig.**

**Ein besonderes Highlight ist das moderne Badezimmer mit bodengleicher Dusche, das höchsten Komfort bietet und besonders für Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität ideal geeignet ist. Der Aufzug gewährleistet einen barrierefreien Zugang zur Wohnung.**

**Ein weiterer Pluspunkt ist die gemeinschaftlich genutzte Photovoltaikanlage, deren selbst erzeugter Strom direkt von den Bewohnern genutzt wird und so die Energiekosten spürbar reduziert. Ein Carportstellplatz für 17.500 € steht Ihnen zur Verfügung, der Ihr Fahrzeug optimal vor Witterung schützt.**

**Die zentrale Lage im Ärztehaus bietet eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu medizinischen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Diese Kombination aus nachhaltigem Wohnkonzept und erstklassiger Lage macht die Wohnung zu einer wertstabilen Investition mit hohem Mietpotenzial.**

**Steuerlicher Vorteil: Profitieren Sie zusätzlich von der Sonder-AfA von 5 %, die eine attraktive steuerliche Entlastung bietet.**

**Fazit: Diese Wohnung ist nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine lukrative Kapitalanlage mit Zukunftspotenzial – nachhaltig, komfortabel und perfekt angebunden.**

**Αριθμός ακινήτου: 25333012 - 97215 Uffenheim**

# ?????????? ??? ???????

**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 zukunftssicheres Wohnen mit Rundum-Service für Ihre Lebensqualität.**

**Αριθμός ακινήτου: 25333012 - 97215 Uffenheim**

# ??? ??? ??? ?????????

**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.**

**Αριθμός ακινήτου: 25333012 - 97215 Uffenheim**

# ????? ???????????

**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.**

**Αριθμός ακινήτου: 25333012 - 97215 Uffenheim**

# ?????????? ????????????

**??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:**

**Dieter Tellinger**

---

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

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

---

**www.von-poll.com**