

## Uffenheim

Modern lakás a felső emeleten – 40-es  
energiahatékonysági osztály | Használja ki az 5%-  
os különleges értékcsökkenési leírást!

VP azonosító: 25333005

VON POLL  
IMMOBILIEN

Attraktive Neubauwohnungen mit Fördervorteilen –  
Ärztehaus Uffenheim



Unverbindliche Visualisierung

KFW 40 | KFW - Kredit möglich | Sonder-AfA möglich | Barrierefrei | Stellplätze bzw. Carport

Partner-Shop Kitzingen | Kaiserstraße 26 | 97318 Kitzingen | T.: 09321 - 92 44 995 | [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

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

VÉTELÁR: 284.720 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 71,18 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25333005 - 97215 Uffenheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25333005 - 97215 Uffenheim

## Áttekintés

VP azonosító	25333005
Hasznos lakótér	ca. 71,18 m <sup>2</sup>
Emelet	1
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 17500 EUR (Eladó)

Vételár	284.720 EUR
Lakás	Emelet
Az ingatlan állapota	Birtokbavétel
Kivitelezési módszer	Fakeret
Hasznos terület	ca. 5 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25333005 - 97215 Uffenheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energetikai információk	Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.

VP azonosító: 25333005 - 97215 Uffenheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25333005 - 97215 Uffenheim

## Az ingatlan



VP

VON POLL

FINANCE

### 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)

VP azonosító: 25333005 - 97215 Uffenheim

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25333005 - 97215 Uffenheim**

## Az elso benyomás

Diese exklusive Eigentumswohnung im Ärztehaus bietet auf 71,18 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort in nachhaltiger Bauweise. Durch die KfW-40-Holzbauweise überzeugt das Gebäude mit einer exzellenten Energieeffizienz, die nicht nur die Umwelt schont, sondern auch langfristig niedrige Nebenkosten sichert. Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die eine wertstabile und zukunftssichere Immobilie suchen.

Der großzügige Wohnbereich wird durch große Fensterfronten mit viel Tageslicht durchflutet und schafft eine helle, freundliche Atmosphäre. Der hochwertige Parkettboden in Kombination mit der Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Die moderne Bauweise ermöglicht zudem eine dezentrale Lüftungsanlage, die für eine kontinuierliche Frischluftzufuhr sorgt, während die Wärmepumpe eine nachhaltige und effiziente Energieversorgung gewährleistet.

Das Badezimmer ist mit einer bodentiefen Dusche ausgestattet und ideal für jede Lebenssituation – besonders für Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität. Der Zugang zur Wohnung erfolgt bequem über einen Aufzug, der alle Etagen des Hauses erschließt.

Ein besonderes Highlight ist die gemeinschaftliche PV-Anlage, deren erzeugter Strom direkt von den Bewohnern genutzt werden kann. Da keine Einspeisung ins Netz erfolgt, profitieren Sie von einer nachhaltigen Energiequelle, die Ihre laufenden Stromkosten deutlich senken kann.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Carportstellplatz für 17.500 €. Hier ist Ihr Fahrzeug vor Witterungseinflüssen geschützt und bietet zusätzlichen Komfort.

Die Lage im Ärztehaus bietet eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu medizinischen Einrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln sind ebenso schnell erreichbar.

Diese Immobilie vereint modernes, nachhaltiges Wohnen mit einer hochwertigen Ausstattung und bester Infrastruktur – eine ideale Wahl für alle, die eine wertbeständige Investition oder ein komfortables Zuhause suchen.



VP azonosító: 25333005 - 97215 Uffenheim

## Részletes felszereltség

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.

**VP azonosító: 25333005 - 97215 Uffenheim**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25333005 - 97215 Uffenheim

## További információ / adatok

**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.

VP azonosító: 25333005 - 97215 Uffenheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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