

Uffenheim

vier Wohnungen und eine Gewerbeeinheit -
Synergie aus modernem Wohnkomfort und
Arbeitswelt

VP azonosító: 26333010

VON POLL
IMMOBILIENAttraktive Neubauwohnungen mit Fördervorteilen –
Ärztehaus Uffenheim

PROVISIONSFREI



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

www.von-poll.com/kitzingenVÉTELÁR: 1.397.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 287,63 m²

VP azonosító: 26333010 - 97215 Uffenheim

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

VP azonosító: 26333010 - 97215 Uffenheim

Áttekintés

| | | | |
|--------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| VP azonosító | 26333010 | Vételár | 1.397.000 EUR |
| Hasznos lakótér | ca. 287,63 m ² | Az ingatlan állapota | Birtokbavétel |
| Építés éve | 2026 | Kivitelezési módszer | Elore gyártott alkatrészek |
| Parkolási lehetőségek | 9 x Beálló | Kereskedelmi terület | ca. 139.74 m ² |
| | | Bérelhető terület | ca. 427 m ² |
| | | Felszereltség | Erkély |

VP azonosító: 26333010 - 97215 Uffenheim

Áttekintés: Energia adatok

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

VP azonosító: 26333010 - 97215 Uffenheim

Az ingatlan

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Attraktive Neubauwohnungen mit Fördervorteilen –
Ärztehaus Uffenheim**

PROVISIONSFREI



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

www.von-poll.com/kitzingen

VP VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

VP azonosító: 26333010 - 97215 Uffenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26333010 - 97215 Uffenheim

Az ingatlan



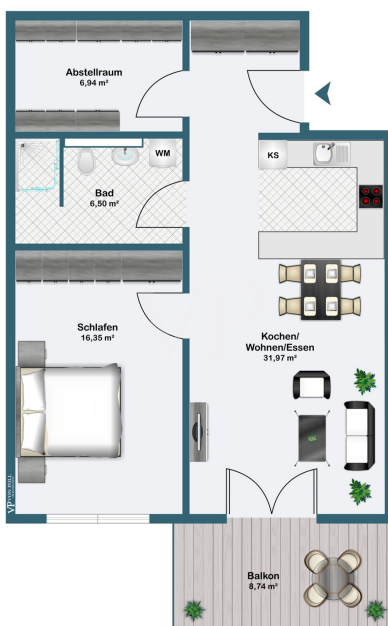
VP azonosító: 26333010 - 97215 Uffenheim

Az ingatlan



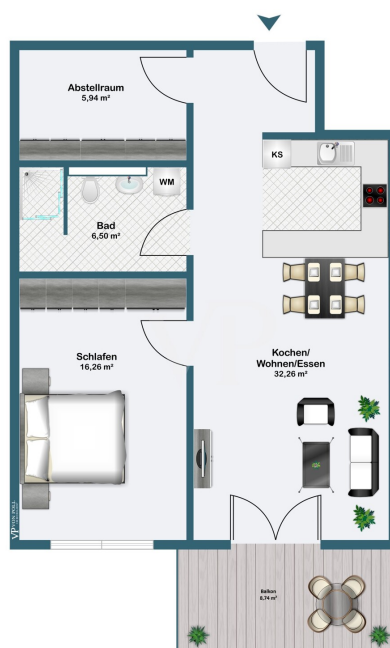
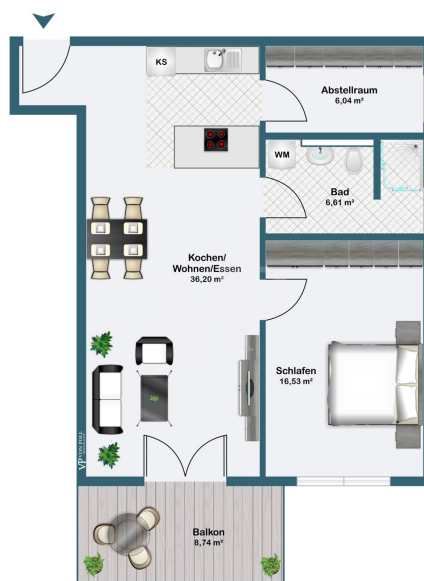
VP azonosító: 26333010 - 97215 Uffenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26333010 - 97215 Uffenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26333010 - 97215 Uffenheim

Az ingatlan



Ihre Immobilienspezialisten
in Kitzingen und Neustadt an der Aisch.



Vadim Becker

Eric Schmidt

Dieter Tellinger

Marcel Shair

Anne Gegner

Partner-Shop Kitzingen
Kaiserstraße 26
97318 Kitzingen
T.: 09321 - 92 44 995
kitzingen@von-poll.com

www.von-poll.com/kitzingen

Partner-Shop Neustadt an der Aisch
Wilhelmstraße 2
91413 Neustadt an der Aisch
T.: 09161 - 87 19 17 0
neustadt.an.der.aisch@von-poll.com

www.von-poll.com/neustadt-an-der-aisch



Erfahren Sie
den aktuellen
Marktwert
Ihrer Immobilie
online.



BELLEVUE
Best Property
Awards
2025



F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER

VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Technologieevaluation
03/2025
Ihr möglicher Partner

VP azonosító: 26333010 - 97215 Uffenheim

Az ingatlan



**WICHTIGER DENN JE -
UNABHÄNGIGER
ZINSVERGLEICH**

MIT DEM BESTEN ZINS AUS
ÜBER 500 DARLEHENSGEBERN

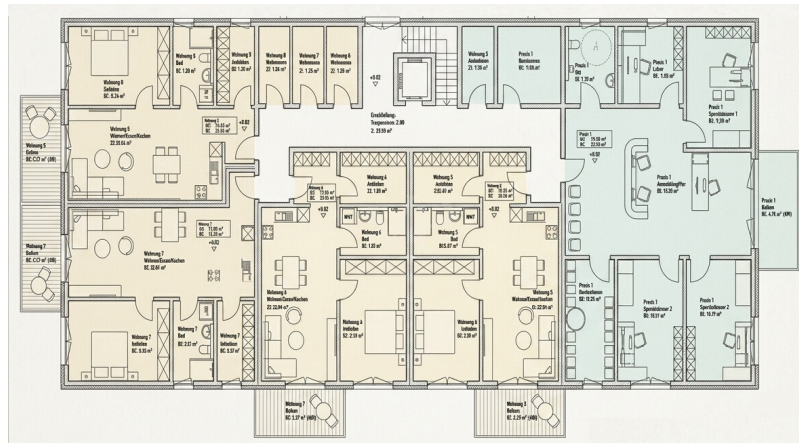
Nutzen Sie - gerade in Zeiten stark
gestiegener Zinsen - unsere umfassen-
de Finanzierungsberatung, für neue oder
auch bestehende Finanzierungen.

JETZT BERATEN LASSEN

www.vp-finance.de

VP azonosító: 26333010 - 97215 Uffenheim

Alaprajzok



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

VP azonosító: 26333010 - 97215 Uffenheim

Az elso benyomás

Im zweiten Obergeschoss dieses markanten Neubauprojekts erwartet Sie eine außergewöhnliche Kombination aus exklusivem Wohnraum und einer repräsentativen Gewerbeeinheit. Die gesamte Etage wurde mit einem klaren Fokus auf Funktionalität, Lichtführung und Barrierefreiheit konzipiert, um sowohl anspruchsvollen Mietern als auch professionellen Dienstleistern ein Arbeits- und Lebensumfeld auf höchstem Niveau zu bieten.

Durchdachte Wohnkonzepte für urbanen Lifestyle

Der rechte Flügel sowie der zentrale Bereich des Stockwerks beherbergen vier attraktiv geschnittene Wohneinheiten. Jede Wohnung folgt einem modernen Raumkonzept, das den Fokus auf offene Wohn- und Essbereiche legt. Die großzügigen Fensterfronten lassen das Tageslicht tief in die Räume fließen und schaffen in Verbindung mit den direkt zugänglichen Balkonen eine luftige, helle Atmosphäre.

Während die Wohnungen 7 und 8 durch ihre Westausrichtung und weite Sicht bestechen, bieten die Einheiten 5 und 6 im Herzen der Etage kompakte, hochgradig effiziente Grundrisse, die perfekt auf die Bedürfnisse von Singles oder Paaren zugeschnitten sind. Jede Wohneinheit verfügt über ein gut dimensioniertes Schlafzimmer, ein modernes Bad sowie einen internen Abstellraum, der für Ordnung und Struktur im Alltag sorgt.

Repräsentative Gewerbefläche mit Profil

Der linken Flügel der Etage ist gänzlich der professionellen Nutzung vorbehalten. Die hier situierte Praxiseinheit überzeugt durch eine Raumaufteilung, die Diskretion und Effizienz perfekt vereint. Ein großzügiger, einladender Empfangsbereich mit geschwungenem Tresen fungiert als Herzstück der Einheit und bietet ausreichend

Raum für eine Patienten- oder Kundenlounge.

Die drei separat zugänglichen Behandlungs- oder Büroräume bieten ideale Rückzugsorte für konzentriertes Arbeiten oder vertrauliche Gespräche. Ergänzt wird dieses Angebot durch funktionale Nebenräume, darunter ein Labor, ein Personalraum sowie getrennte Sanitäranlagen für Besucher und Mitarbeiter. Ein privater Balkon im Außenbereich der Praxis bietet zudem die Möglichkeit für erholsame Pausen an der frischen Luft.

Infrastruktur und Komfort

Das gesamte Stockwerk ist durch ein zentrales, lichtdurchflutetes Treppenhaus erschlossen. Ein moderner Personenaufzug garantiert den schwellenfreien Zugang bis direkt vor die Wohnungstüren – ein entscheidender Vorteil für die barrierefreie Patientenführung der Praxis sowie für den alltäglichen Komfort der Bewohner.

Diese Liegenschaft im zweiten Obergeschoss stellt eine seltene Gelegenheit dar, von einem diversifizierten Nutzungsmix zu profitieren. Ob als langfristige Kapitalanlage mit stabiler Rendite durch Wohn- und Gewerbemieten oder als strategischer Standort für Ihr eigenes Unternehmen: Diese Etage bietet die perfekte Bühne für Ihre Visionen.

VP azonosító: 26333010 - 97215 Uffenheim

Részletes felszereltség

Objekt-Highlights

Vielseitige Nutzung: 4 effiziente Wohneinheiten & 1 großzügige Praxiseinheit.

Barrierefreier Zugang: Moderner Personenaufzug bis direkt vor die Einheiten.

Helle Atmosphäre: Alle Einheiten verfügen über eigene Balkone und großzügige Fensterfronten.

Top-Zustand: Durchdachte Grundrissgestaltung nach modernsten Standards.

VP azonosító: 26333010 - 97215 Uffenheim

Minden a helyszínről

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 wirtschaftsstarke 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: 26333010 - 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 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.

VP azonosító: 26333010 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com