

Uffenheim

## Appartamento all'avanguardia in un centro medico – standard KfW 40 e ammortamento speciale del 5%!

Codice oggetto: 25333010

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

**Attrazione e 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](mailto:kitzingen@von-poll.com)

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

**PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 65,84 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 25333010 - 97215 Uffenheim**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25333010 - 97215 Uffenheim**

## A colpo d'occhio

|                   |                                     |
|-------------------|-------------------------------------|
| Codice oggetto    | 25333010                            |
| Superficie netta  | ca. 65,84 m <sup>2</sup>            |
| Piano             | 2                                   |
| Vani              | 2                                   |
| Camere da letto   | 1                                   |
| Bagni             | 1                                   |
| Garage/Posto auto | 1 x Carport, 17500 EUR<br>(Vendita) |

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Prezzo d'acquisto     | 249.000 EUR          |
| Appartamento          | Piano                |
| Stato dell'immobile   | Rustico              |
| Tipologia costruttiva | legno                |
| Superficie lorda      | ca. 5 m <sup>2</sup> |
| Caratteristiche       | Balcone              |

**Codice oggetto: 25333010 - 97215 Uffenheim**

## Dati energetici

|                            |                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento                                                                                       |
| Fonte di alimentazione     | Pompa di calore idraulica/pneumatica                                                              |
| Classe Energetica          | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |

Codice oggetto: 25333010 - 97215 Uffenheim

## La proprietà

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

**Attraktivste 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)



Codice oggetto: 25333010 - 97215 Uffenheim

## La proprietà



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



**Codice oggetto: 25333010 - 97215 Uffenheim**

## La proprietà



Codice oggetto: 25333010 - 97215 Uffenheim

## La proprietà



EXKLUSIV FÜR VON POLL KUNDEN



**HERZLICH WILLKOMMEN**  
IN IHREM NEUEN ZUHAUSE

**EIN EXKLUSIVES  
WILLKOMMENGESCHENK FÜR SIE**

**100€**  
**KÜCHEN-  
GUTSCHEIN**

Lösen Sie diesen  
Gutschein bei Ihrem  
Küchenprojekt in  
der "Meisterküche" ein,  
um sofort einen 100€  
Rabatt auf Ihre Küche  
zu bekommen

DIE MEISTERKÜCHE GMBH - Neustadt an der Aisch | [www.die-meisterkueche.de](http://www.die-meisterkueche.de) | Tel. Nr.: 09161 / 87 26 29 2



**Codice oggetto: 25333010 - 97215 Uffenheim**

## La proprietà



Codice oggetto: 25333010 - 97215 Uffenheim

## La proprietà



### 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)

Codice oggetto: 25333010 - 97215 Uffenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25333010 - 97215 Uffenheim

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25333010 - 97215 Uffenheim**

## Una prima impressione

Diese exklusive Eigentumswohnung vereint hochwertiges Design, innovative Technologien und ökologisches Bewusstsein – für ein Leben in Komfort und mit gutem Gewissen.

### Energieeffizienz, die sich auszahlt

Nach dem KfW-40-Standard gebaut, setzt diese Wohnung Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit. Dank dreifachverglaster Kunststoffenster, optimaler Wärmedämmung und einer gemeinschaftlichen Photovoltaikanlage bleiben die Energiekosten niedrig – ohne Abstriche beim Wohngefühl. Ein klarer Pluspunkt für umweltbewusste Käufer!

### Großzügiges Wohnen mit stilvollen Details

Der helle Wohnbereich mit hochwertigem Parkettboden und Fußbodenheizung schafft eine warme, einladende Atmosphäre. Große Fensterfronten lassen Tageslicht strömen und verbinden den Innenraum nahtlos mit dem geräumigen Balkon – Ihr privater Rückzugsort für frische Luft und Entspannung.

### Moderne Badgestaltung & barrierefreies Wohnen

Das Badezimmer überzeugt mit einer ebenerdigen Dusche und zeitlosem Design, das Sicherheit und Ästhetik verbindet. Ein Aufzug sorgt für bequeme Erreichbarkeit, sodass die Wohnung auch für Senioren oder Menschen mit Mobilitätseinschränkungen ideal ist.

### Praktische Extras mit Mehrwert

- \* Zusätzlicher Abstellraum auf der Etage für mehr Ordnung im Alltag
- \* Carport-Stellplatz (17.500 €) – Schutz für Ihr Fahrzeug
- \* Attraktive Steuervorteile durch Sonder-AfA (5%) – perfekt für Kapitalanleger

### Top-Lage mit perfekter Infrastruktur

Zentral im Ärztehaus gelegen, profitieren Sie von kurzen Wegen zu Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Eine ideale Adresse für Selbstnutzer und eine sichere Investition für Vermieter.

Ihre Chance auf ein zukunftsicheres Zuhause oder eine lukrative Kapitalanlage!

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin oder fordern Sie weitere Informationen an – diese Wohnung überzeugt auf ganzer Linie.

**Codice oggetto: 25333010 - 97215 Uffenheim**

## Dettagli dei servizi

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.**

**Codice oggetto: 25333010 - 97215 Uffenheim**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25333010 - 97215 Uffenheim**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 25333010 - 97215 Uffenheim**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Dieter Tellingner**

---

**Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen**

**Tel.: +49 9321 - 92 44 995**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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