

**Uffenheim**

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

**Codice oggetto: 26333010**

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

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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.397.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 287,63 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26333010 - 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: 26333010 - 97215 Uffenheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26333010	Prezzo d'acquisto	1.397.000 EUR
Superficie netta	ca. 287,63 m <sup>2</sup>	Stato dell'immobile	Prima occupazione
Anno di costruzione	2026	Tipologia costruttiva	prefabbricato
Garage/Posto auto	9 x Carport	Superficie commerciale	ca. 139.74 m <sup>2</sup>
		Superficie affittabile	ca. 427 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Balcone

**Codice oggetto: 26333010 - 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: 26333010 - 97215 Uffenheim

## La proprietà

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Attrattive 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)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

Codice oggetto: 26333010 - 97215 Uffenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26333010 - 97215 Uffenheim

## La proprietà



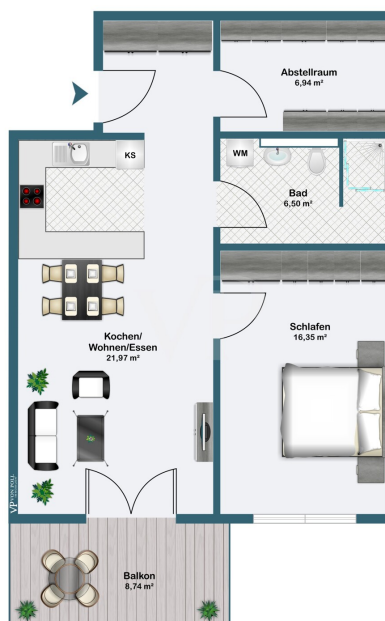
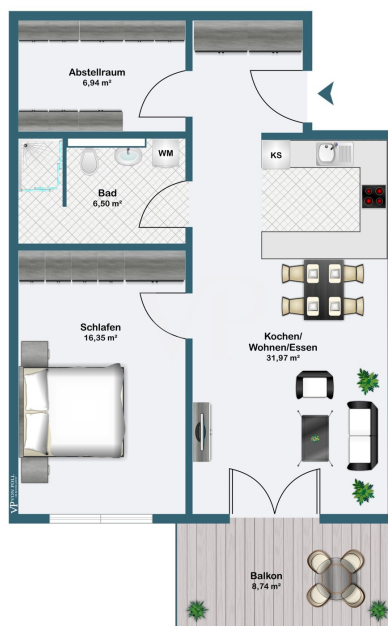
Codice oggetto: 26333010 - 97215 Uffenheim

## La proprietà



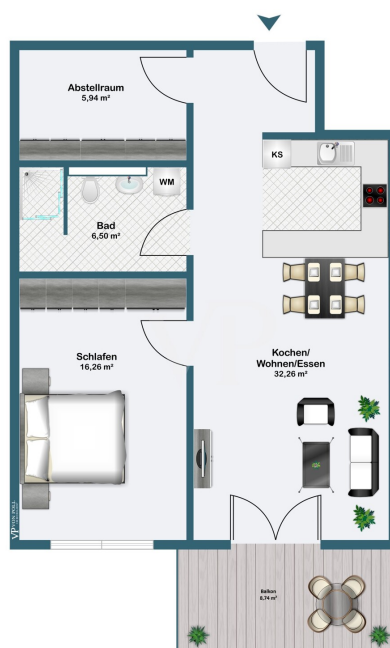
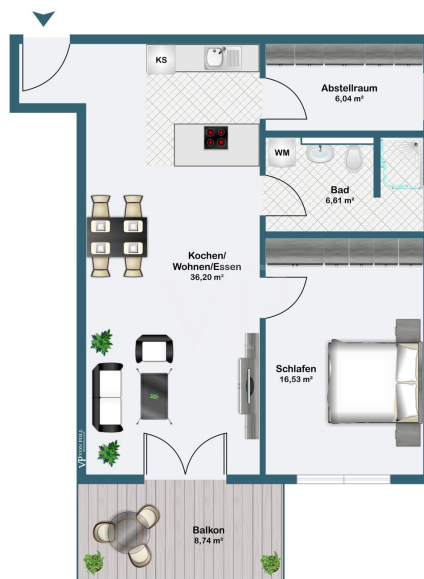
Codice oggetto: 26333010 - 97215 Uffenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26333010 - 97215 Uffenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26333010 - 97215 Uffenheim

## La proprietà



Ihre Immobilienspezialisten  
in Kitzingen und Neustadt an der Aisch.



Vadim Becker

Eric Schmidt

Dieter Tellingner

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](http://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](http://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: Technologieinnovation  
03/2025  
Ihr Maklerpartner

Codice oggetto: 26333010 - 97215 Uffenheim

## La proprietà



**WICHTIGER DENN JE -  
UNABHÄNGIGER  
ZINSVERGLEICH**

MIT DEM BESTEN ZINS AUS  
ÜBER 500 DARLEHENSGEBERN

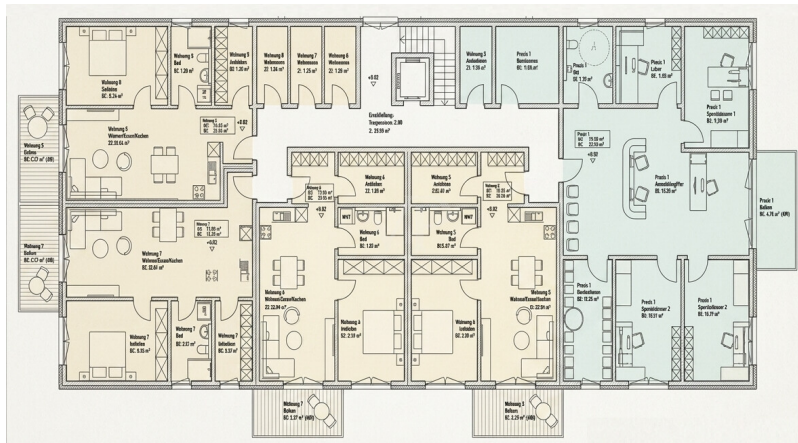
Nutzen Sie - gerade in Zeiten stark  
gestiegener Zinsen - unsere umfassen-  
de Finanzierungsberatung, für neue oder  
auch bestehende Finanzierungen.

JETZT BERATEN LASSEN

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Codice oggetto: 26333010 - 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: 26333010 - 97215 Uffenheim**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26333010 - 97215 Uffenheim**

## Dettagli dei servizi

### 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.

**Codice oggetto: 26333010 - 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 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.

**Codice oggetto: 26333010 - 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: 26333010 - 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)