

Uffenheim

# Moderne Etagenwohnung im Ärztehaus – Energieeffizienzklasse 40 | 5% sonder AfA nutzen!

Número da propriedade: 25333009



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)

**PREÇO DE COMPRA: 302.515 EUR • ÁREA: ca. 71,18 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 25333009 - 97215 Uffenheim**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25333009 - 97215 Uffenheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	25333009
Área	ca. 71,18 m <sup>2</sup>
Piso	2
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 17500 EUR (Venda)

Preço de compra	302.515 EUR
Apartamento	Piso
Tipo de construção	Madeira
Área útil	ca. 5 m <sup>2</sup>
Móveis	Varanda

Número da propriedade: 25333009 - 97215 Uffenheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Aquecimento	Bomba de calor ar-água
Certificado energético	N/A

Número da propriedade: 25333009 - 97215 Uffenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25333009 - 97215 Uffenheim

## O imóvel



### 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)

Número da propriedade: 25333009 - 97215 Uffenheim

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25333009 - 97215 Uffenheim**

## Uma primeira impressão

In diesem besonderen Ärztehaus entfaltet sich auf 71,18 m<sup>2</sup> eine Wohnkultur der besonderen Art – wo moderner Komfort und ökologische Verantwortung eine harmonische Symbiose eingehen. Die in KfW-40-Holzbauweise realisierte Immobilie setzt Maßstäbe in puncto Energieeffizienz und schafft damit nicht nur ein verantwortungsbewusstes Wohnumfeld, sondern auch dauerhaft niedrige Betriebskosten.

### Ein lichtdurchflutetes Wohnambiente

Großzügige Fensterfronten verwandeln den Wohnbereich in eine Bühne des natürlichen Lichts – hier verbinden sich ästhetisches Flair und behagliche Atmosphäre. Hochwertiges Parkett in edler Optik und eine gleichmäßig wärmende Fußbodenheizung schaffen ganzjährig ein spürbar angenehmes Raumklima. Das intelligente Lüftungssystem gewährleistet stets frische Luft, während die moderne Wärmepumpentechnologie für eine effiziente und zukunftsweisende Energieversorgung steht.

### Badeerlebnis mit Komfortanspruch

Das vollständig barrierefrei konzipierte Badezimmer mit seiner eleganten bodentiefen Dusche vereint stilvolles Design mit praktischer Funktionalität – ein echtes Wohlfühlrefugium. Der Aufzug erschließt komfortabel alle Etagen und rundet das Konzept der uneingeschränkten Nutzbarkeit ab.

### Innovative Energieautarkie

Die gemeinschaftliche Photovoltaikanlage markiert einen Blick in die Zukunft: Der selbst erzeugte Ökostrom wird direkt vor Ort genutzt und reduziert so nicht nur den ökologischen Fußabdruck, sondern auch Ihre monatlichen Energiekosten spürbar.

### Exklusive Zusatzoptionen

Der Carport (17.500 €) bietet nicht nur Schutz für Ihr Fahrzeug, sondern unterstreicht den gehobenen Anspruch dieser Immobilie.

### Lage mit Privilegien

Die Integration ins Ärztehaus garantiert:

- Unmittelbare Nähe zu medizinischer Versorgung
- Alle täglichen Einkaufsmöglichkeiten in Fußweite
- Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Diese Eigentumswohnung repräsentiert mehr als nur Wohnraum – sie ist eine kluge Entscheidung für anspruchsvolle Eigennutzer und zugleich eine wertstabile Kapitalanlage

**mit Perspektive. Hier verbinden sich Lebensqualität, ökologische Verantwortung und wirtschaftliche Vernunft zu einem überzeugenden Gesamtkonzept.**

**Número da propriedade: 25333009 - 97215 Uffenheim**

## **Detalhes do equipamento**

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.**

**Número da propriedade: 25333009 - 97215 Uffenheim**

## Tudo sobre a localização

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.**

**Número da propriedade: 25333009 - 97215 Uffenheim**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 25333009 - 97215 Uffenheim**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Dieter Tellingner**

---

**Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen**

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

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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