

Uffenheim

# Arbeiten/Wohnen im renommierten Ärztehaus Uffenheim – moderne Gewerbeeinheit mit Zukunftsperspektive

*Número da propriedade: 25333013*

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

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

**PREÇO DE COMPRA: 399.000 EUR • ÁREA: ca. 134,01 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6**

**Número da propriedade: 25333013 - 97215 Uffenheim**

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

Número da propriedade: 25333013 - 97215 Uffenheim

## Numa vista geral

|                        |                                                           |
|------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25333013                                                  |
| Área                   | ca. 134,01 m <sup>2</sup>                                 |
| Piso                   | 2                                                         |
| Quartos                | 6                                                         |
| Ano de construção      | 2026                                                      |
| Tipo de estacionamento | 5 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 7500 EUR (Venda) |

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Preço de compra      | 399.000 EUR               |
| Área total           | ca. 144 m <sup>2</sup>    |
| Tipo de construção   | Madeira                   |
| Área comercial       | ca. 134.01 m <sup>2</sup> |
| Área arrendáve       | ca. 144 m <sup>2</sup>    |
| Espaço de escritório | ca. 134 m <sup>2</sup>    |

Número da propriedade: 25333013 - 97215 Uffenheim

## O imóvel





**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)

Número da propriedade: 25333013 - 97215 Uffenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25333013 - 97215 Uffenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25333013 - 97215 Uffenheim

## O imóvel



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



Número da propriedade: 25333013 - 97215 Uffenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25333013 - 97215 Uffenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25333013 - 97215 Uffenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25333013 - 97215 Uffenheim

## O imóvel

**IHRE POLE-POSITION  
FÜR DIE NÄCHSTE  
BESICHTIGUNG**

**MIT IHREM PERSÖNLICHEN  
HYPOTHEKENZERTIFIKAT**

Unter Einbeziehung des besten Zinses aus über 400 Darlehensgebern bescheinigen wir Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen - mit einem Zertifikat, das Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft bestätigt. Verschaffen Sie sich dadurch einen Vorsprung bei der Reservierung Ihrer Wunsch-Immobilie.

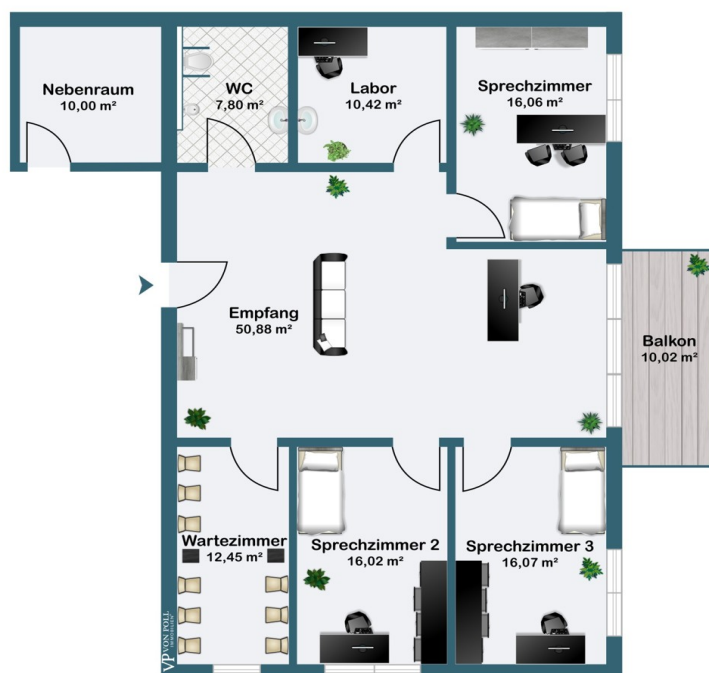
JETZT HIER BERATEN LASSEN



www.vp-finance.de

Número da propriedade: 25333013 - 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: 25333013 - 97215 Uffenheim**

## Uma primeira impressão

Im Ärztehaus Uffenheim steht ab sofort eine hochwertige und energieeffiziente Gewerbeeinheit mit einer Gesamtfläche von 139,74 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die moderne Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, nachhaltige Bauweise nach KfW-40-Standard und eine attraktive Lage in einem etablierten medizinischen Umfeld – ideal für Arztpraxen, Therapieeinrichtungen, Anwaltskanzleien oder innovative Bürokonzepte.

Ein besonderes Highlight ist die nachhaltige Energieversorgung durch eine PV-Anlage zur Eigennutzung, die die Betriebskosten nachhaltig reduziert. Der großzügige Empfangsbereich mit direktem Zugang zum Balkon schafft eine einladende Atmosphäre für Kunden und Patienten.

Die flexible Raumaufteilung umfasst drei variable Büro- oder Behandlungsräume, einen modernen Warteraum, ein ansprechend gestaltetes WC sowie einen separaten Raum, der als Labor oder Archiv genutzt werden kann. Ein zusätzliches externes Archiv bietet weiteren Stauraum.

Die Ausstattung ist auf höchste Ansprüche ausgelegt: Hochwertiger Vinylboden in allen Räumen, eine moderne Lüftungsanlage für ein angenehmes Raumklima sowie fünf Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher runden das Angebot ab.

Durch die Kombination aus neuester Gebäudetechnik, hochwertigen Materialien und der hervorragenden Lage im Ärztehaus Uffenheim entsteht ein professionelles Arbeitsumfeld mit hoher Sichtbarkeit, bester Erreichbarkeit und langfristig niedrigen Betriebskosten.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Teil eines etablierten medizinischen Zentrums zu werden. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

**Número da propriedade: 25333013 - 97215 Uffenheim**

## Detalhes do equipamento

**Ein Raumkonzept, das inspiriert:**

Diese neu errichtete Gewerbeeinheit vereint modernste Technik mit ästhetischem Anspruch zu einem harmonischen Arbeitsumfeld. Auf 139,74 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein lichtdurchflutetes Raumkonzept, das höchsten Ansprüchen an Funktionalität und Wohlfühlatmosphäre gerecht wird.

**Nachhaltigkeit trifft Innovation:**

- Ein Hauch von Zukunft durch die hausinterne PV-Anlage, die umweltbewusstes Wirtschaften mit spürbaren Kosteneinsparungen verbindet
  - Die KfW 40-Zertifizierung als Garant für ein behagliches Klima – sommers wie winters
- Raumkompositionen voller Eleganz:

Der großzügige Empfangsbereich empfängt Besucher mit einer einladenden Geste, während der Balkonzugang den Blick in die Weite öffnet. Drei vielseitig nutzbare Büro- oder Besprechungsräume bieten Raum für konzentriertes Arbeiten und anregenden Austausch.

**Funktionalität in Perfektion:**

- Ein diskreter Warteraum, der diskrete Gespräche ermöglicht
- Sanitärräume in zeitlosem Design – Hygiene mit Stil
- Ein vielseitiger Multifunktionsraum (Labor/Archiv) für spezielle Anforderungen
- Zusätzliches Archiv – außerhalb der Hauptfläche gelegen für maximale Flexibilität

**Ausstattung mit Liebe zum Detail:**

- Edle Vinylböden, die jeden Schritt weich abfedern und mühelos zu pflegen sind
- Eine intelligente Lüftungsanlage, die stets für frischen Atem sorgt
- Fünf exklusive Stellplätze (kaufbar) für komfortable Parkmöglichkeiten

**Ein Arbeitsumfeld, das begeistert:**

Hier entsteht mehr als nur ein Büro – es entfaltet sich ein inspirierender Mikrokosmos für kreatives Schaffen und professionellen Austausch. Die perfekte Symbiose aus technischer Präzision und ästhetischem Anspruch macht diese Immobilie zur idealen Wahl für anspruchsvolle Nutzer.

**Número da propriedade: 25333013 - 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: 25333013 - 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: 25333013 - 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)**