Uffenheim

Modern apartment in a medical center – Energy efficiency class 40 | Take advantage of 5% special depreciation allowance!

Property ID: 25333009



PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 65.84 m^2 • ROOMS: 2

Property ID: 25333009 - 97215 Uffenheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25333009 - 97215 Uffenheim

At a glance

Property ID	25333009
Living Space	ca. 65.84 m²
Floor	2
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Type of parking	1 x Car port, 17500 EUR (Sale)

Purchase Price	249.000 EUR
Type	Apartment
Condition of property	Shell
Construction method	Timber frame
Usable Space	ca. 5 m²
Equipment	Balcony

Property ID: 25333009 - 97215 Uffenheim

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Power Source	Air-to-water heat pump
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25333009 - 97215 Uffenheim

The property





Property ID: 25333009 - 97215 Uffenheim

The property





Property ID: 25333009 - 97215 Uffenheim

The property





Property ID: 25333009 - 97215 Uffenheim

The property





Property ID: 25333009 - 97215 Uffenheim

The property





Property ID: 25333009 - 97215 Uffenheim

The property





Property ID: 25333009 - 97215 Uffenheim

The property





Property ID: 25333009 - 97215 Uffenheim

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25333009 - 97215 Uffenheim

A first impression

In diesem besonderen Ärztehaus entfaltet sich auf 71,18 m² 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.

Property ID: 25333009 - 97215 Uffenheim

Details of amenities

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 zukunftssicheres Wohnen mit Rundum-Service für Ihre Lebensqualität.

Property ID: 25333009 - 97215 Uffenheim

All about the location

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 Bundsstraße (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.

Property ID: 25333009 - 97215 Uffenheim

Other information

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.

Property ID: 25333009 - 97215 Uffenheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dieter Tellinger

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen
Tel.: +49 9321 - 92 44 995
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com