Uffenheim

Vivre au plus haut niveau : Appartement moderne KfW-40 idéalement situé à proximité du centre médical

CODE DU BIEN: 25333011



PRIX D'ACHAT: 318.113 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 69.49 m^2 • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25333011 - 97215 Uffenheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25333011 - 97215 Uffenheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25333011
Surface habitable	ca. 69.49 m²
Etage	2
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 17500 EUR (Vente)

Prix d'achat	318.113 EUR
Type	Attique
État de la propriété	Gros œuvre
Technique de construction	Charpente en bois
Surface de plancher	ca. 5 m²
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25333011 - 97215 Uffenheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 25333011 - 97215 Uffenheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25333011 - 97215 Uffenheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25333011 - 97215 Uffenheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25333011 - 97215 Uffenheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25333011 - 97215 Uffenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25333011 - 97215 Uffenheim

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25333011 - 97215 Uffenheim

Une première impression

Ein Zuhause, das nicht nur bezaubert, sondern auch verantwortungsvoll in die Zukunft blickt

Nachhaltiges Wohnen mit stilvoller Leichtigkeit:
Diese bezaubernde Eigentumswohnung vereint zeitlose Ästhetik mit zukunftsweisender Energieeffizienz – ein Refugium für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf Komfort und ökologische Werte legen. Nach dem anspruchsvollen KfW-40-Standard erbaut, besticht sie durch dreifachverglaste Kunststofffenster, erstklassige Wärmedämmung und einer gemeinschaftlichen Photovoltaikanlage. So schützen Sie nicht nur die Umwelt, sondern genießen zugleich spürbar niedrige Energiekosten – ein harmonisches Gleichgewicht zwischen Verantwortung und Lebensfreude.

Helle Weite & wohnliche Wärme – ein Raum zum Wohlfühlen:
Betreten Sie einen lichtdurchfluteten Wohnbereich, der mit hochwertigem Parkettboden und diskreter Fußbodenheizung eine einladende Atmosphäre schafft. Großzügige Fensterfronten öffnen den Blick nach draußen und lassen die Grenzen zwischen Innen und Außen sanft verschwimmen. Der angrenzende Balkon lädt als privater Freisitz zum Entspannen ein – ob bei morgendlichem Kaffee oder abendlicher Sommerbrise.

Modernes Badambiente & barrierefreie Eleganz:
Das Badezimmer überzeugt mit klaren Linien, einer ebenerdigen Dusche und edlen Materialien, die Funktionalität und Stil verbinden. Ein Aufzug gewährleistet mühelose Erreichbarkeit, sodass diese Wohnung ebenso für junge Familien wie für generationenübergreifendes Wohnen ideal ist.

Praktische Vorzüge, die das Leben leichter machen
- Zusätzlicher Abstellraum – Platz für Ordnung und Freiheit im Alltag
- Carport-Stellplatz (17.500 €) – sicher und geschützt für Ihr Fahrzeug
- Attraktive Steuervorteile (Sonder-AfA 5%) – eine kluge Wahl für Kapitalanleger

Traumlage mit urbaner Leichtigkeit:
Zentral gelegen, bietet diese Adresse kurze Wege zu Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsanbindungen. Perfekt für Selbstnutzer, die das Leben in vollen Zügen genießen, und eine vielversprechende Investition für Vermieter.

Ihr neues Zuhause oder eine lukrative Zukunftsinvestition – jetzt entdecken!
Lassen Sie sich von diesem Juwel überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Denn diese Wohnung schenkt nicht nur Raum, sondern auch Lebensqualität, die bleibt.

CODE DU BIEN: 25333011 - 97215 Uffenheim

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25333011 - 97215 Uffenheim

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25333011 - 97215 Uffenheim

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25333011 - 97215 Uffenheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dieter Tellinger

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com