Uffenheim

Ευρύχωρο διαμέρισμα 3 δωματίων κατασκευασμένο σύμφωνα με το πρότυπο KfW 40 – με βεράντα και κήπο

Αριθμός ακινήτου: 25333016



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 316.975 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 102.25 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 3

Αριθμός ακινήτου: 25333016 - 97215 Uffenheim

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25333016 - 97215 Uffenheim

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25333016
Επιφάνεια	ca. 102.25 m²
Δωμάτια	3
Κατάσταση του ακινήτου	2
τουαλέτα	1
Έτος κατασκευής	2023
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης

Τιμή αγοράς	316.975 EUR
Μέθοδος κατασκευής	Ξύλινη κορνίζα
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 20 m²
Έπιπλα	Βεράντα, Κήπος

Αριθμός ακινήτου: 25333016 - 97215 Uffenheim

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση
Πηγή ενέργειας	Περιβαλλοντική θερμότητα
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	20.03.2034
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού

Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Τελική ζήτηση ενέργειας	13.8 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A+
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2023

Αριθμός ακινήτου: 25333016 - 97215 Uffenheim

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25333016 - 97215 Uffenheim

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25333016 - 97215 Uffenheim

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25333016 - 97215 Uffenheim

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25333016 - 97215 Uffenheim

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25333016 - 97215 Uffenheim

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25333016 - 97215 Uffenheim

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25333016 - 97215 Uffenheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25333016 - 97215 Uffenheim

Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25333016 - 97215 Uffenheim

Μια πρώτη εντύπωση

Diese moderne Eigentumswohnung mit circa.102,25 m² und 3 Zimmern befindet sich im Erdgeschoss rechts eines 3-geschossigen KfW 40+ Holzhauses und verbindet höchsten Wohnkomfort mit zukunftsweisender Nachhaltigkeit. Das Gebäude wurde in innovativer Holzbauweise errichtet, die neben einer hervorragenden Energieeffizienz auch eine besonders nachhaltige Bauweise ermöglicht. Durch die Verwendung hochwertiger Materialien wird ein minimaler Energiebedarf gewährleistet, was die Betriebskosten deutlich senkt und die Umwelt schont.

Die von Tageslicht durchflutete Wohnung schafft in jedem Raum eine angenehme Wohnatmosphäre. In Verbindung mit der effizienten Fußbodenheizung bietet der großzügige Wohnbereich das ganze Jahr über ein perfektes Wohlfühlklima. Die isolierten Kunststofffenster tragen zu einer hervorragenden Wärmedämmung bei und sorgen so für eine optimale Energieeffizienz.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist das moderne Badezimmer mit bodengleicher Dusche, das höchsten Komfort bietet und besonders für Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität ideal geeignet ist. Der barrierefreie Zugang zur Wohnung wird durch einen Aufzug gewährleistet, der auch die verschiedenen Etagen des Gebäudes mühelos erreichbar macht.

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über eine großzügige Terrasse, die ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Die Nutzung des Gartens macht diese Wohnung besonders attraktiv, da Sie hier Ihre Gärtnerleidenschaft ausleben oder eigenes Obst und Gemüse anpflanzen können, während Sie den Tag bei schönem Wetter genießen.

Ein weiteres Highlight sind die elektrischen Rollläden, die in allen Räumen für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgen. Sie lassen sich bequem per Knopfdruck steuern, sodass Sie den Lichteinfall und die Wärmedämmung jederzeit Ihren Wünschen anpassen können.

Dank der Massivholzdecken aus Naturprodukten bietet die Wohnung eine besonders hohe Wohnqualität. Das natürliche Holz schafft eine warme, angenehme Atmosphäre und trägt zur Regulierung des Raumklimas bei.

Ein weiterer Pluspunkt ist die gemeinschaftlich genutzte Photovoltaikanlage, deren selbst erzeugter Strom direkt von den Bewohnern genutzt wird und so die Energiekosten spürbar senkt.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Stellplatz sowie eine praktische Fahrradbox, die für

sicheren Stauraum sorgt.

Das Gebäude wurde nach den neuesten Standards der KfW 40+ Holzbauweise errichtet, was nicht nur niedrige Heizkosten, sondern auch eine positive Ökobilanz bedeutet.

Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten sowie weitere infrastrukturelle Einrichtungen und ist daher besonders für Pendler und Stadtbewohner attraktiv.

Diese energieeffiziente Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt einen Jahresmietertrag von 12.300 Euro Grundmiete.

Fazit: Diese Wohnung bietet nicht nur eine hervorragende Wohnqualität, sondern auch langfristige Vorteile durch niedrige Betriebskosten und eine wertbeständige Investition. Ein ideales Zuhause für alle, die Komfort und Nachhaltigkeit schätzen – perfekt für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Αριθμός ακινήτου: 25333016 - 97215 Uffenheim

Λεπτομέρειες των ανέσεων

Diese hochwertige Eigentumswohnung vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit innovativer Energieeffizienz. Nach KfW-40-Standard errichtet, setzt das Gebäude Maßstäbe in nachhaltiger Bauweise.
Highlights im Überblick
Wohnbereich:
- Hochwertige Fertigparkettböden
- Flächendeckende Fußbodenheizung für ein behagliches Raumklima
- Großzügige Terrasse für sonnige Momente mit Freunden und Familie
- Elektrische Rollläden in jedem Zimmer für maximalen Komfort und Sicherheit
- 3-fach verglaste Fenster mit Isolierglas für optimale Wärme- und Schallisolierung
Küche:
- Hochwertige Fertigparkettböden
- Nachhaltige Bauweise mit hochwertigen Materialien
Badezimmer:
- Fenster für ausreichend Tageslicht
- Handtuchheizer im Badezimmer für zusätzlichen Komfort
Allgemein:
- Aufzug für barrierefreien Zugang
- Hohe Qualität der Baustoffe für langlebige und nachhaltige Bauweise
Energiesparende und moderne Technik, einschließlich der Wärmepumpe und PV-Anlage
- Moderne Wärmepumpe für energieeffiziente Wärmeversorgung
Photovoltaikanlage (PV) zur Nutzung von selbst erzeugtem Strom und Reduktion der Energiekosten
- Schallisolierte Wohnungstür für mehr Ruhe und Privatsphäre
Exklusiv-Zubehör:

- Kfz-Stellplatz und praktische Fahrradbox mit Stromzugang
Ideal für anspruchsvolle Eigennutzer oder wertstabile Kapitalanlagen.
diese Wohnung garantiert zukunftssicheres Wohnen mit Rundum Service für Ihre Lebensqualität.

Αριθμός ακινήτου: 25333016 - 97215 Uffenheim

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25333016 - 97215 Uffenheim

Αλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.3.2034.
Endenergiebedarf beträgt 13.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Umweltwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Αριθμός ακινήτου: 25333016 - 97215 Uffenheim

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Dieter Tellinger

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com