Uffenheim

Moderne 3 Zimmer Wohnung mit großer Terrasse, Garten und nachhaltiger, energieeffizienter Bauweise

Objektnummer: 25333017



KAUFPREIS: 316.975 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102.25 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25333017 - 97215 Uffenheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25333017 - 97215 Uffenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25333017
Wohnfläche	ca. 102.25 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2023
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	316.975 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 21 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25333017 - 97215 Uffenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Umweltwärme
Energieausweis gültig bis	20.03.2034
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	13.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25333017 - 97215 Uffenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25333017 - 97215 Uffenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25333017 - 97215 Uffenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25333017 - 97215 Uffenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25333017 - 97215 Uffenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25333017 - 97215 Uffenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25333017 - 97215 Uffenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25333017 - 97215 Uffenheim

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25333017 - 97215 Uffenheim

Ein erster Eindruck

Diese moderne Eigentumswohnung mit einer Fläche von etwa 102,25 m² und 3 Zimmern befindet sich im Erdgeschoss eines 3-stöckigen KfW-40+ Holzhauses und kombiniert erstklassigen Wohnkomfort mit zukunftsweisender Nachhaltigkeit. Das Gebäude wurde in innovativer Holzbauweise erbaut, die nicht nur eine ausgezeichnete Energieeffizienz gewährleistet, sondern auch eine besonders umweltfreundliche Bauweise ermöglicht. Durch den Einsatz hochwertiger Materialien wird der Energieverbrauch auf ein Minimum reduziert, was die Betriebskosten deutlich senkt und gleichzeitig zur Schonung der Umwelt beiträgt.

Die Wohnung ist von Tageslicht durchflutet, wodurch in jedem Raum eine angenehme und helle Atmosphäre entsteht. Die effiziente Fußbodenheizung sorgt dafür, dass der großzügige Wohnbereich zu jeder Jahreszeit ein optimales Wohlfühlklima bietet. Die modernen Kunststofffenster sind hervorragend isoliert und tragen zur exzellenten Wärmedämmung bei, wodurch die Wohnung besonders energieeffizient ist.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist das hochwertige Badezimmer mit bodengleicher Dusche, das höchsten Komfort bietet und sich hervorragend für Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität eignet. Der barrierefreie Zugang zur Wohnung wird durch einen Aufzug gewährleistet, der bequem alle Etagen des Gebäudes miteinander verbindet.

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über eine großzügige Terrasse, die reichlich Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Der dazugehörige Garten ist ideal, um Ihre Leidenschaft für Gartenarbeit zu pflegen oder eigenes Obst und Gemüse anzubauen, während Sie die Natur und das schöne Wetter genießen.

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

Die Wohnung beeindruckt zusätzlich mit Massivholzdecken aus natürlichen Materialien, die für eine besonders hohe Wohnqualität sorgen. Das Holz trägt nicht nur zu einer behaglichen Atmosphäre bei, sondern reguliert auch das Raumklima auf natürliche Weise.

Ein weiterer Vorteil ist die gemeinschaftlich genutzte Photovoltaikanlage, die es den Bewohnern ermöglicht, den selbst erzeugten Strom direkt zu nutzen, was die Energiekosten erheblich reduziert.

Zur Wohnung gehört ein Stellplatz sowie eine praktische Fahrradbox, die sicheren Stauraum bietet.

Das Gebäude erfüllt die neuesten Standards der KfW-40+ Holzbauweise, was zu niedrigen Heizkosten und einer positiven Ökobilanz beiträgt.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten sowie andere wichtige infrastrukturelle Einrichtungen und ist daher besonders attraktiv für Pendler und Stadtbewohner.

Der Jahresmietertrag beträgt 12.300€

Zusammengefasst: Diese Wohnung bietet nicht nur erstklassige Wohnqualität, sondern auch langfristige Vorteile wie niedrige Betriebskosten und eine wertbeständige Investition. Sie ist ein ideales Zuhause für all jene, die Komfort und Nachhaltigkeit schätzen – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine lohnenswerte Gelegenheit.

Objektnummer: 25333017 - 97215 Uffenheim

Ausstattung und Details

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.

Objektnummer: 25333017 - 97215 Uffenheim

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25333017 - 97215 Uffenheim

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25333017 - 97215 Uffenheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellinger

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com