Uffenheim

Modern 3-room penthouse apartment with large balcony, built using sustainable, energy-efficient construction methods.

Property ID: 25333020



PURCHASE PRICE: 334.025 EUR • LIVING SPACE: ca. 107.75 m^2 • ROOMS: 3

Property ID: 25333020 - 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: 25333020 - 97215 Uffenheim

At a glance

Property ID	25333020
Living Space	ca. 107.75 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2023
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	334.025 EUR
Type	Attic
Condition of property	Like new
Construction method	Timber frame
Usable Space	ca. 21 m²
Equipment	Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25333020 - 97215 Uffenheim

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Environmental heat
Energy certificate valid until	20.03.2034
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	13.8 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 25333020 - 97215 Uffenheim

The property





Property ID: 25333020 - 97215 Uffenheim

The property





Property ID: 25333020 - 97215 Uffenheim

The property





Property ID: 25333020 - 97215 Uffenheim

The property





Property ID: 25333020 - 97215 Uffenheim

The property





Property ID: 25333020 - 97215 Uffenheim

The property





Property ID: 25333020 - 97215 Uffenheim

The property





Property ID: 25333020 - 97215 Uffenheim

The property





Property ID: 25333020 - 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: 25333020 - 97215 Uffenheim

A first impression

Diese attraktive Attikawohnung mit ca. 107,75 m² und 4 Zimmern befindet sich im obersten Stockwerk eines modernen 3-stöckigen KfW-40+ Holzhauses auf der rechten Seite und vereint erstklassigen Wohnkomfort mit zukunftsorientierter Nachhaltigkeit. Das Gebäude wurde in innovativer Holzbauweise errichtet, was eine ausgezeichnete Energieeffizienz gewährleistet und gleichzeitig eine umweltfreundliche Bauweise ermöglicht. Durch den Einsatz hochwertiger Materialien wird der Energiebedarf minimiert, was sich positiv auf die Betriebskosten auswirkt und gleichzeitig die Umwelt schont.

Die lichtdurchfluteten Räume der Wohnung sorgen für eine angenehme und einladende Atmosphäre. In Kombination mit einer effizienten Fußbodenheizung wird das gesamte Jahr über ein optimales Raumklima geboten, das für höchsten Komfort sorgt. Die isolierten Kunststofffenster tragen zur exzellenten Wärmedämmung bei und verbessern so die Energieeffizienz der Wohnung.

Ein Highlight dieser Immobilie ist das moderne Badezimmer mit bodengleicher Dusche, das höchsten Komfort bietet und sich besonders gut für Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität eignet. Der barrierefreie Zugang zur Wohnung wird durch einen Aufzug sichergestellt, der alle Etagen des Gebäudes problemlos miteinander verbindet.

Die Wohnung verfügt außerdem über einen großzügigen Balkon, der ein hervorragendes Umfeld für erholsame Stunden im Freien bietet – ideal, um bei gutem Wetter zu entspannen oder eine Pause in der Sonne zu genießen.

Ein weiteres komfortables Feature sind die elektrisch betriebenen Rollläden, die in allen Zimmern für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgen. Mit einem Knopfdruck können Sie den Lichteinfall und die Wärmedämmung individuell an Ihre Bedürfnisse anpassen.

Dank der Massivholzdecken aus natürlichen Materialien wird eine besonders hohe Wohnqualität erzielt. Das Holz sorgt für eine warme, behagliche Atmosphäre und trägt zur natürlichen Regulierung des Raumklimas bei.

Die gemeinschaftlich genutzte Photovoltaikanlage des Gebäudes ist ein weiterer Pluspunkt, da die Bewohner den erzeugten Strom direkt nutzen können, was die Energiekosten deutlich reduziert.

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

Steuervorteil: Zusätzlich profitieren Käufer von der Sonder-AfA in Höhe von 5 %, was eine attraktive steuerliche Entlastung verschafft und die Investition noch rentabler macht.

Die Lage der Wohnung überzeugt mit einer ausgezeichneten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und weitere wichtige infrastrukturelle Einrichtungen. Diese Kombination macht die Wohnung besonders für Pendler und Stadtbewohner sehr attraktiv.

Diese energieeffiziente Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt einen Jahresmietertrag von 13,320 Euro Grundmiete.

Zusammengefasst: Diese Attikawohnung bietet nicht nur eine erstklassige Wohnqualität, sondern auch langfristige Vorteile wie niedrige Betriebskosten und eine wertbeständige Investition. Sie stellt eine ideale Wahl für Eigennutzer und Kapitalanleger dar, die Wert auf Komfort und Nachhaltigkeit legen.

Property ID: 25333020 - 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.
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.

Property ID: 25333020 - 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: 25333020 - 97215 Uffenheim

Other information

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.

Property ID: 25333020 - 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