Uffenheim

Moderno attico di 3 locali con ampio balcone in costruzione sostenibile ed efficiente dal punto di vista energetico

Codice oggetto: 25333020



PREZZO D'ACQUISTO: 334.025 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 107.75 m^2 • VANI: 3

Codice oggetto: 25333020 - 97215 Uffenheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25333020 - 97215 Uffenheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25333020
Superficie netta	ca. 107.75 m²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2023
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	334.025 EUR
Appartamento	Attico
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 21 m²
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25333020 - 97215 Uffenheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Calore ambientale
Certificazione energetica valido fino a	20.03.2034
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	13.8 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

Codice oggetto: 25333020 - 97215 Uffenheim

La proprietà





Codice oggetto: 25333020 - 97215 Uffenheim

La proprietà





Codice oggetto: 25333020 - 97215 Uffenheim

La proprietà





Codice oggetto: 25333020 - 97215 Uffenheim

La proprietà





Codice oggetto: 25333020 - 97215 Uffenheim

La proprietà





Codice oggetto: 25333020 - 97215 Uffenheim

La proprietà





Codice oggetto: 25333020 - 97215 Uffenheim

La proprietà





Codice oggetto: 25333020 - 97215 Uffenheim

La proprietà





Codice oggetto: 25333020 - 97215 Uffenheim

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25333020 - 97215 Uffenheim

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 25333020 - 97215 Uffenheim

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25333020 - 97215 Uffenheim

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25333020 - 97215 Uffenheim

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25333020 - 97215 Uffenheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dieter Tellinger

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com