Uffenheim

4% return; Modern 3-room penthouse apartment with balcony in sustainable, energy-efficient construction

Property ID: 25333022



PURCHASE PRICE: 316.975 EUR • LIVING SPACE: ca. 102.25 m^2 • ROOMS: 3

Property ID: 25333022 - 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: 25333022 - 97215 Uffenheim

At a glance

Property ID	25333022
Living Space	ca. 102.25 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2023
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	316.975 EUR
Type	Attic
Condition of property	First occupancy
Construction method	Timber frame
Usable Space	ca. 20 m²
Equipment	Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25333022 - 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: 25333022 - 97215 Uffenheim

The property





Property ID: 25333022 - 97215 Uffenheim

The property





Property ID: 25333022 - 97215 Uffenheim

The property





Property ID: 25333022 - 97215 Uffenheim

The property





Property ID: 25333022 - 97215 Uffenheim

The property





Property ID: 25333022 - 97215 Uffenheim

The property





Property ID: 25333022 - 97215 Uffenheim

The property





Property ID: 25333022 - 97215 Uffenheim

The property



Property ID: 25333022 - 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: 25333022 - 97215 Uffenheim

A first impression

Diese exklusive Dachgeschosswohnung mit 102,25 m² und 3 Zimmern befindet sich in einem modernen 3-stöckigen KfW-40+ Holzhaus auf der linken Seite und kombiniert höchsten Wohnkomfort mit zukunftsorientierter Nachhaltigkeit. Das Gebäude wurde in innovativer Holzbauweise errichtet, was nicht nur eine herausragende Energieeffizienz, sondern auch eine umweltfreundliche Bauweise garantiert. Durch den Einsatz erstklassiger Materialien wird der Energiebedarf auf ein Minimum reduziert, was sich positiv auf die Betriebskosten auswirkt und gleichzeitig der Umwelt zugutekommt.

Dank der großen Fensterflächen, die viel Tageslicht in die Räume lassen, entsteht in der Wohnung eine angenehme und einladende Atmosphäre. In Kombination mit einer effizienten Fußbodenheizung sorgt der weitläufige Wohnbereich das ganze Jahr über für ein angenehmes Raumklima. Die hochwertigen Kunststofffenster gewährleisten eine hervorragende Isolierung und tragen zur optimalen Energieeffizienz bei.

Ein besonders hervorzuhebendes Merkmal dieser Wohnung ist das stilvolle Badezimmer mit bodengleicher Dusche, das höchsten Komfort bietet und sich ideal für Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität eignet. Ein barrierefreier Zugang zur Wohnung wird durch einen Aufzug ermöglicht, der die Etagen problemlos miteinander verbindet.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen großzügigen Balkon, der viel Platz für entspannte Stunden im Freien bietet – perfekt, um bei gutem Wetter den Tag zu genießen oder einfach die Sonne zu tanken.

Ein weiteres praktisches Feature sind die elektrisch betriebenen Rollläden in allen Räumen, die zusätzlichen Komfort und Sicherheit bieten. Sie können diese per Knopfdruck steuern, wodurch sich der Lichteinfall und die Wärmedämmung individuell anpassen lassen.

Die Wohnung besticht außerdem durch ihre Massivholzdecken, die aus natürlichen Materialien bestehen und eine besonders hohe Wohnqualität bieten. Das Holz schafft eine warme Atmosphäre und sorgt für eine angenehme Raumluft.

Besonders erwähnenswert ist die gemeinschaftliche Photovoltaikanlage des Hauses, die den Bewohnern die Möglichkeit bietet, den erzeugten Strom direkt zu nutzen und somit die Energiekosten erheblich zu reduzieren.

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

Das Gebäude entspricht den aktuellen KfW-40+ Standards und zeichnet sich durch niedrige Heizkosten und eine positive Ökobilanz aus.

Jahresmiete: 12.840€

Die Lage bietet eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten und andere wichtige infrastrukturelle Einrichtungen, was sie besonders für Pendler und Stadtbewohner attraktiv macht.

Zusammengefasst: Diese Wohnung bietet nicht nur erstklassige Wohnqualität, sondern auch langfristige Vorteile wie niedrige Betriebskosten und eine stabile Wertentwicklung. Sie stellt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine ideale Investition dar – besonders für diejenigen, die Komfort und Nachhaltigkeit zu schätzen wissen.

Property ID: 25333022 - 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
- Großzügiger Balkon 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: 25333022 - 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: 25333022 - 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: 25333022 - 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