Uffenheim

Vielseitiges Wohn- & Geschäftshaus im Herzen von Uffenheim

Objektnummer: 26333007



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 204 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 480 m²

Objektnummer: 26333007 - 97215 Uffenheim

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

Objektnummer: 26333007 - 97215 Uffenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26333007
Wohnfläche	ca. 204 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1947
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 160 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26333007 - 97215 Uffenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26333007 - 97215 Uffenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26333007 - 97215 Uffenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26333007 - 97215 Uffenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26333007 - 97215 Uffenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26333007 - 97215 Uffenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26333007 - 97215 Uffenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26333007 - 97215 Uffenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26333007 - 97215 Uffenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26333007 - 97215 Uffenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26333007 - 97215 Uffenheim

Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in dieser außergewöhnlichen Immobilie, die Tradition und Moderne charmant miteinander verbindet. Direkt im lebendigen Stadtkern von Uffenheim gelegen, präsentiert sich dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus als wahres Raumwunder. Das ursprüngliche Gebäude aus dem Jahr 1947 wurde im Jahr 1988 durch einen großzügigen Anbau erweitert und bietet heute eine perfekte Mischung aus gewerblicher Nutzung und komfortablem Wohnen.

Gewerbeeinheit mit Potenzial
Das gesamte Erdgeschoss widmet sich Ihrem geschäftlichen Erfolg. Auf ca. 160 m² Verkaufsfläche finden Sie ideale Bedingungen für Einzelhandel, Praxisräume oder ein Bürokonzept. Die Einheit überzeugt durch ein separates Büro für diskrete Kundengespräche sowie ein eigenes WC. Besonders attraktiv: Die Gewerbefläche wird in Kürze frei – perfekt für Eigennutzer, die hier "durchstarten" wollen, oder für Kapitalanleger zur Neuvermietung.

Wohnkomfort auf zwei Etagen
In den oberen Etagen erwarten Sie zwei helle und gut geschnittene Wohneinheiten:

1. Obergeschoss (ca. 140 m²): Diese großzügige Wohnung ist das Herzstück des Hauses. Besonders hervorzuheben ist die Küche mit direktem Zugang zur beeindruckenden Dachterrasse – Ihr privates Refugium für laue Sommerabende. Ein weitläufiges Wohnzimmer, ein gemütliches Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide, ein Kinderzimmer sowie ein Badezimmer und ein WC bieten ausreichend Platz für die ganze Familie.

Dachgeschoss (ca. 64 m²): Die charmante Einheit im Dachspitz eignet sich ideal für Paare, Singles oder als zusätzliche Mieteinnahme. Sie verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer.

Technik & Außenanlagen
Das Haus ist energetisch gut aufgestellt: Eine neue Gaszentralheizung sorgt für zuverlässige Wärme, während zwei Solarzellen die Warmwasserbereitung effizient unterstützen (ergänzt durch Strom).

Der Außenbereich lässt keine Wünsche offen. Ein geräumiger Innenhof bietet Privatsphäre mitten in der Stadt. Für Ihre Fahrzeuge und zusätzlichen Lagerbedarf stehen Ihnen drei Garagen sowie ein massives Nebengebäude zur Verfügung. Das Objekt ist zudem unterkellert und bietet neben dem Hauswirtschaftsraum zahlreiche Abstellflächen für alles, was im Alltag keinen Platz findet.

Zentraler geht es kaum! Sie profitieren von der erstklassigen Infrastruktur Uffenheims. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und öffentliche Einrichtungen liegen in unmittelbarer Nachbarschaft und garantieren eine hohe Passantenfrequenz für das Gewerbe sowie kurze Wege für die Bewohner.

Da sich das Objekt im Ensemble-Schutz befindet, ist ein Energieausweis gesetzlich nicht erforderlich.

Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns noch heute – wir freuen uns darauf, Ihnen das Haus und die Gewerbeeinheit schon bald vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 26333007 - 97215 Uffenheim

Alles zum Standort

Die ehemalige Residenzstadt Uffenheim vereint auf charmante Weise das Beste aus zwei Welten: das entspannte Flair einer historisch gewachsenen Kleinstadt und die Vorzüge einer modernen, hervorragend angebundenen Infrastruktur. Gelegen im Herzen Mittelfrankens, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Gollachgaus, bietet Uffenheim eine Lebensqualität, die sowohl Familien als auch Pendler begeistert.

1. Verkehrsanbindung: Zentraler geht es kaum
Uffenheim punktet durch seine strategische Lage an der A7 (Anschlussstelle Uffenheim-Langensteinach) und der B13. Dadurch sind die umliegenden Wirtschaftszentren in kürzester Zeit erreichbar:

Würzburg: ca. 30 Minuten

Ansbach: ca. 30 Minuten

Rothenburg ob der Tauber: ca. 20 Minuten

Nürnberg / Fürth: ca. 50 Minuten

Besonders attraktiv für Pendler: Uffenheim verfügt über einen eigenen Bahnhof mit stündlichen Verbindungen (VGN-Anschluss) in Richtung Würzburg und Ansbach/Treuchtlingen.

2. Infrastruktur & Versorgung: Alles vor Ort
Trotz seiner überschaubaren Größe bietet Uffenheim eine Infrastruktur, die keine Wünsche offen lässt:

Einkaufen: Mehrere Supermärkte (Edeka, Lidl, Aldi, Netto), Drogerien und lokale Fachgeschäfte im Stadtkern decken den täglichen Bedarf komplett ab.

Bildung: Die Stadt ist ein regionaler Bildungsstandort mit Grund- und Mittelschule sowie dem renommierten Christian-von-Bomhard-Gymnasium. Kindergärten und Kinderkrippen sind ebenfalls vorhanden.

Gesundheit: Ein modernes Ärztezentrum, Apotheken und die Nähe zu den Kliniken in Bad Windsheim und Ochsenfurt garantieren eine erstklassige medizinische Versorgung.

3. Freizeit & Kultur: Natur pur und aktives Vereinsleben
Die Lebensqualität in Uffenheim wird maßgeblich durch den hohen Freizeitwert

geprägt. Der nahegelegene Naturpark Frankenhöhe lädt zu ausgiebigen Wanderungen und Radtouren ein.

Erholung: Das Freibad, die "Sieben Berge" und die schnelle Erreichbarkeit der Franken-Therme in Bad Windsheim (15 Min.) bieten Entspannung direkt vor der Haustür.

Kultur: Historische Sehenswürdigkeiten wie die Stadtbefestigung mit ihren Türmen oder das Gollachgaumuseum verleihen der Stadt ihren besonderen Charakter. Über 50 Vereine sorgen zudem für ein lebendiges Miteinander von Sport bis Musik.

Objektnummer: 26333007 - 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: 26333007 - 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