Uffenheim

Moderne Gewerbeeinheit – Übernahme Ende 2025 | Mieteinnahmen ca. 23.400 €/Jahr | Rendite ca. 4,19%

CODE DU BIEN: 25333013

PRIX D'ACHAT: 558.960 EUR • PIÈCES: 6

CODE DU BIEN: 25333013 - 97215 Uffenheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25333013 - 97215 Uffenheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25333013
Etage	2
Pièces	6
Année de construction	2026
Place de stationnement	5 x surface libre, 7500 EUR (Vente)

Prix d'achat	558.960 EUR
Surface total	ca. 139 m²
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	Charpente en bois
Espace commercial	ca. 139.74 m²
Espace locatif	ca. 139 m²

CODE DU BIEN: 25333013 - 97215 Uffenheim

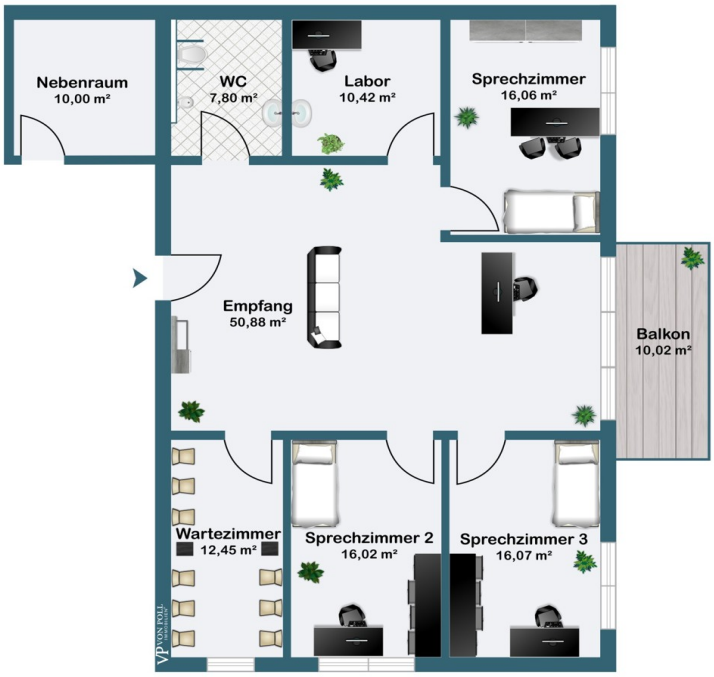
La propriété

CODE DU BIEN: 25333013 - 97215 Uffenheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25333013 - 97215 Uffenheim

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25333013 - 97215 Uffenheim

Une première impression

Diese neu errichtete Gewerbeeinheit mit einer Gesamtfläche von 139,74 m² bietet eine hochwertige Ausstattung und überzeugt durch energieeffiziente Bauweise nach KfW 40-Standard. Die helle und modern gestaltete Immobilie eignet sich ideal für Arztpraxen, Therapieeinrichtungen, Anwaltskanzleien oder innovative Bürokonzepte.

Besonderes Highlight ist die nachhaltige Energieversorgung durch eine PV-Anlage zur Eigennutzung, die die Betriebskosten deutlich reduziert. Der großzügige Empfangsbereich mit direktem Zugang zum Balkon schafft eine einladende Atmosphäre für Kunden und Patienten.

Die Raumaufteilung überzeugt durch Flexibilität: Drei variable Büro- oder Besprechungsräume, ein einladender Warteraum sowie ein modernes WC bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein separater Raum kann wahlweise als Labor oder Archiv genutzt werden, während ein zusätzliches Archiv außerhalb der Hauptfläche zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Hochwertiger Vinylbodenbelag in allen Räumen kombiniert Langlebigkeit mit ansprechender Optik. Eine moderne Lüftungsanlage sorgt für ein angenehmes Raumklima. Für Mitarbeiter und Besucher stehen fünf Stellplätze zur Verfügung.

Durch die Kombination aus neuester Gebäudetechnik, hochwertigen Materialien und durchdachter Raumplanung entsteht hier ein Arbeitsumfeld, das sowohl funktionalen Ansprüchen als auch ästhetischen Vorlieben gerecht wird. Die energieeffiziente Bauweise garantiert dabei langfristig niedrige Betriebskosten.

Dieses Objekt bietet die perfekte Grundlage für professionelles Arbeiten mit Zukunftsperspektive. Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und Besichtigungstermine zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 25333013 - 97215 Uffenheim

Détails des commodités

Ein Raumkonzept, das inspiriert:
Diese neu errichtete Gewerbeeinheit vereint modernste Technik mit ästhetischem Anspruch zu einem harmonischen Arbeitsumfeld. Auf 139,74 m² entfaltet sich ein lichtdurchflutetes Raumkonzept, das höchsten Ansprüchen an Funktionalität und Wohlfühlatmosphäre gerecht wird.
Nachhaltigkeit trifft Innovation:
• Ein Hauch von Zukunft durch die hausinterne PV-Anlage, die umweltbewusstes Wirtschaften mit spürbaren Kosteneinsparungen verbindet
• Die KfW 40-Zertifizierung als Garant für ein behagliches Klima – sommers wie winters
Raumkompositionen voller Eleganz:
Der großzügige Empfangsbereich empfängt Besucher mit einer einladenden Geste, während der Balkonzugang den Blick in die Weite öffnet. Drei vielseitig nutzbare Büro- oder Besprechungsräume bieten Raum für konzentriertes Arbeiten und anregenden Austausch.
Funktionalität in Perfektion:
• Ein diskreter Warteraum, der diskrete Gespräche ermöglicht
• Sanitärräume in zeitlosem Design – Hygiene mit Stil
• Ein vielseitiger Multifunktionsraum (Labor/Archiv) für spezielle Anforderungen
• Zusätzliches Archiv – außerhalb der Hauptfläche gelegen für maximale Flexibilität
Ausstattung mit Liebe zum Detail:
• Edle Vinylböden, die jeden Schritt weich abfedern und mühelos zu pflegen sind
• Eine intelligente Lüftungsanlage, die stets für frischen Atem sorgt
• Fünf exklusive Stellplätze (kaufbar) für komfortable Parkmöglichkeiten
Ein Arbeitsumfeld, das begeistert:
Hier entsteht mehr als nur ein Büro – es entfaltet sich ein inspirierender Mikrokosmos für kreatives Schaffen und professionellen Austausch. Die perfekte Symbiose aus technischer Präzision und ästhetischem Anspruch macht diese Immobilie zur idealen Wahl für anspruchsvolle Nutzer.

CODE DU BIEN: 25333013 - 97215 Uffenheim

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25333013 - 97215 Uffenheim

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25333013 - 97215 Uffenheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dieter Tellinger

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com