Uffenheim

Wohnen auf höchstem Niveau: Moderne KfW-40-Wohnung in Top-Lage am Ärztehaus

??????? ????????: 25333011

???? ??????: 318.113 EUR • ?????????: ca. 74,85 m^2 • ???????: 2

??????? ????????: 25333011 - 97215 Uffenheim

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25333011 - 97215 Uffenheim

?? ??? ?????

??????? ????????	25333011
?????????	ca. 74,85 m²
??????	2
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 17500 EUR (??????)

???? ??????	318.113 EUR
??????? ??????????	?????? ???????
?????????????????? ?????	ca. 5 m²
??????	????????

??????? ????????: 25333011 - 97215 Uffenheim

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????? ????????? ???? / ?????

??????? ????????: 25333011 - 97215 Uffenheim

?? ???????

Geprüfter freier Sachverständiger für Immobilienbewertung (WertCert®)

Dieter Tellinger

Geprüfter freier Sachverständiger für Immobilienbewertung (WertCert®)

Wenn Sie wissen möchten, welchen reellen Preis Ihre Immobilie derzeit am Markt erzielen würde, nutzen Sie unser exklusives Angebot: eine **kostenfreie und unverbindliche Einschätzung des aktuellen Marktpreises Ihrer Immobilie**

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Beratungstermin!

Ihr Ansprechpartner
VON POLL IMMOBILIEN Shop Kitzingen
Kaiserstraße 26 | 97318 Kitzingen
+49 9321 - 92 44 995 | kitzingen@von-poll.com

www.von-poll.com

??????? ????????: 25333011 - 97215 Uffenheim

?? ???????

??????? ????????: 25333011 - 97215 Uffenheim

?? ???????

??????? ????????: 25333011 - 97215 Uffenheim

??????

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25333011 - 97215 Uffenheim

??? ????? ????????

Ein Zuhause, das nicht nur bezaubert, sondern auch verantwortungsvoll in die Zukunft blickt Nachhaltiges Wohnen mit stilvoller Leichtigkeit: Diese bezaubernde Eigentumswohnung vereint zeitlose Ästhetik mit zukunftsweisender Energieeffizienz – ein Refugium für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf Komfort und ökologische Werte legen. Nach dem anspruchsvollen KfW-40-Standard erbaut, besticht sie durch dreifachverglaste Kunststofffenster, erstklassige Wärmedämmung und einer gemeinschaftlichen Photovoltaikanlage. So schützen Sie nicht nur die Umwelt, sondern genießen zugleich spürbar niedrige Energiekosten – ein harmonisches Gleichgewicht zwischen Verantwortung und Lebensfreude. Helle Weite & wohnliche Wärme – ein Raum zum Wohlfühlen: Betreten Sie einen lichtdurchfluteten Wohnbereich, der mit hochwertigem Parkettboden und diskreter Fußbodenheizung eine einladende Atmosphäre schafft. Großzügige Fensterfronten öffnen den Blick nach draußen und lassen die Grenzen zwischen Innen und Außen sanft verschwimmen. Der angrenzende Balkon lädt als privater Freisitz zum Entspannen ein – ob bei morgendlichem Kaffee oder abendlicher Sommerbrise. Modernes Badambiente & barrierefreie Eleganz: Das Badezimmer überzeugt mit klaren Linien, einer ebenerdigen Dusche und edlen Materialien, die Funktionalität und Stil verbinden. Ein Aufzug gewährleistet mühelose Erreichbarkeit, sodass diese Wohnung ebenso für junge Familien wie für generationenübergreifendes Wohnen ideal ist. Praktische Vorzüge, die das Leben leichter machen • Zusätzlicher Abstellraum – Platz für Ordnung und Freiheit im Alltag • Carport-Stellplatz (17.500 €) – sicher und geschützt für Ihr Fahrzeug • Attraktive Steuervorteile (Sonder-AfA 5%) – eine kluge Wahl für Kapitalanleger Traumlage mit urbaner Leichtigkeit: Zentral gelegen, bietet diese Adresse kurze Wege zu Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsanbindungen. Perfekt für Selbstnutzer, die das Leben in vollen Zügen genießen, und eine vielversprechende Investition für Vermieter. Ihr neues Zuhause oder eine lukrative Zukunftsinvestition – jetzt entdecken! Lassen Sie sich von diesem Juwel überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Denn diese Wohnung schenkt nicht nur Raum, sondern auch Lebensqualität, die bleibt.

??????? ????????: 25333011 - 97215 Uffenheim

????????????? ??? ???????

Diese hochwertige Eigentumswohnung vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit innovativer Energieeffizienz. Nach KfW-40-Standard errichtet, setzt das Gebäude Maßstäbe in nachhaltiger Bauweise. Großzügige dreifachverglaste Kunststofffenster (optimaler Wärme-/Schallschutz) und helle Fensterfronten lassen natürliches Licht fluten und minimieren Energiekosten.
Highlights im Überblick
? Wohnen auf Premium-Niveau:
- Hochwertiges Parkett & flächendeckende Fußbodenheizung für behagliches Klima
- Barrierefreies Bad mit ebenerdiger Dusche (sicher & stylisch)
- Großer Balkon als grüne Oase für Entspannung
? Nachhaltige Technologien:
- Gemeinschaftliche PV-Anlage senkt Energiekosten durch Eigenverbrauch
? Exklusiv-Zubehör:
- Carport-Stellplatz für 17.500 €
Ideal für anspruchsvolle Eigennutzer oder wertstabile Kapitalanlagen – diese Wohnung garantiert zukunftssicheres Wohnen mit Rundum-Service für Ihre Lebensqualität.

??????? ????????: 25333011 - 97215 Uffenheim

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ????????: 25333011 - 97215 Uffenheim

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25333011 - 97215 Uffenheim

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Dieter Tellinger

Kaiserstraße 26 Kitzingen
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com