Uffenheim

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage von Uffenheim

CODICE OGGETTO: 24333029

PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 162 m^2 • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 791 m^2

CODICE OGGETTO: 24333029 - 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: 24333029 - 97215 Uffenheim

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24333029
Superficie netta	ca. 162 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1965
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24333029 - 97215 Uffenheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.10.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	185.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1965

CODICE OGGETTO: 24333029 - 97215 Uffenheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24333029 - 97215 Uffenheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24333029 - 97215 Uffenheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24333029 - 97215 Uffenheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24333029 - 97215 Uffenheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24333029 - 97215 Uffenheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24333029 - 97215 Uffenheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24333029 - 97215 Uffenheim

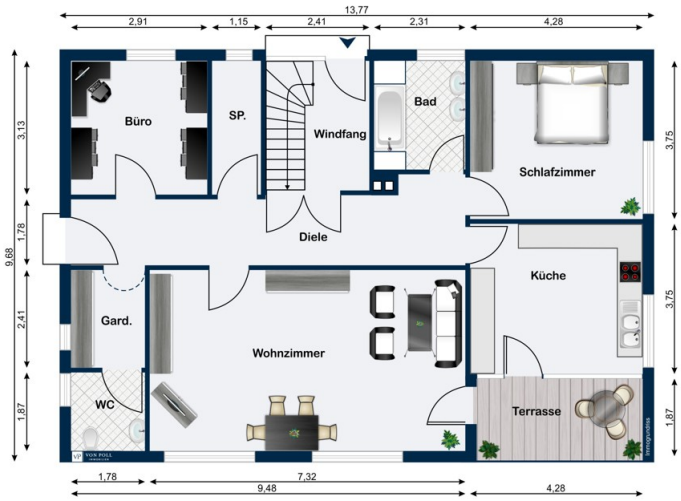
La proprietà

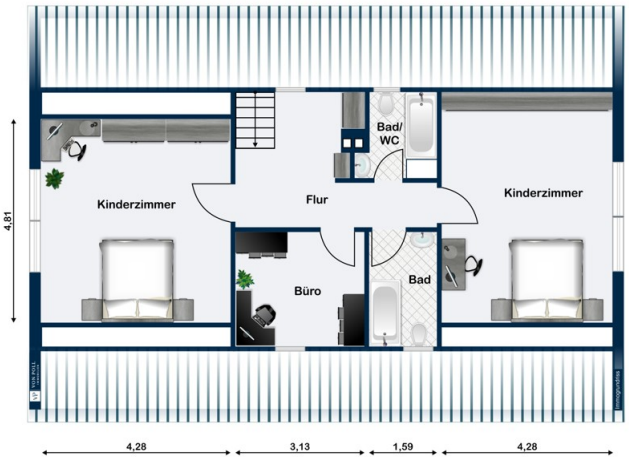
CODICE OGGETTO: 24333029 - 97215 Uffenheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24333029 - 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: 24333029 - 97215 Uffenheim

Una prima impressione

In einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage von Uffenheim präsentiert sich dieses großzügige Einfamilienhaus als ideales Zuhause für Familien, Paare mit Platzbedarf oder anspruchsvolle Käufer, die Wert auf moderne Ausstattung, durchdachte Grundrisse und ein gepflegtes Wohnumfeld legen.

Die Immobilie überzeugt durch eine gelungene Aufteilung auf zwei Ebenen, bei der der Wohnbereich im Erdgeschoss harmonisch vom Schlaf- und Rückzugsbereich im Obergeschoss getrennt ist. Diese architektonische Lösung sorgt für ein angenehmes Raumgefühl, klare Funktionsbereiche und viel Privatsphäre für alle Familienmitglieder.

Erdgeschoss – Wohnen mit Komfort und Stil
Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit separater Garderobe. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer ist durch große Fensterfronten hell und freundlich gestaltet – ein idealer Ort zum Entspannen, für gemeinsame Abende oder gesellige Zusammenkünfte. Direkt angrenzend befindet sich die moderne, voll ausgestattete Einbauküche, die nicht nur optisch überzeugt, sondern auch funktional bestens durchdacht ist. Eine angrenzende Speisekammer bietet praktischen Stauraum für Vorräte.

Ein separater Büroraum im Erdgeschoss eignet sich ideal für das Arbeiten im Homeoffice oder als Hobbyraum. Das Schlafzimmer im Erdgeschoss bietet sich sowohl für Eltern als auch für Gäste oder Senioren an, die auf Barrierearmut Wert legen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein geschmackvoll renoviertes Badezimmer mit bodengleicher Dusche sowie ein separates Gäste-WC.

Obergeschoss – Rückzugsort für die Familie
Im Obergeschoss erwarten Sie zwei großzügige Kinderzimmer, die viel Platz zum Spielen, Lernen und Schlafen bieten. Ein weiteres Büro eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder zweites Kinderzimmer. Auch hier überzeugt das durchdachte Raumkonzept: Ein zweites Badezimmer – mit Badewanne, Dusche und Fenster – sorgt für reibungslose Abläufe im Familienalltag. Ein zusätzliches Gäste-WC komplettiert diese Etage.

Außenbereich – Entspannung und Freiraum
Das Grundstück bietet einen liebevoll gepflegten Garten mit Süd-Ausrichtung – sonnig, ruhig und bestens geeignet für Gartenliebhaber, Familien mit Kindern oder entspannte

Stunden im Freien. Hier können Sie sich zurückziehen, grillen, spielen oder einfach den Alltag hinter sich lassen. Zwei geräumige Garagen bieten sichere Stellplätze für Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder Sportausrüstung.

Technik & Ausstattung – Energieeffizient und modernisiert
Das Haus wurde in den letzten Jahren kontinuierlich gepflegt und technisch auf den aktuellen Stand gebracht. Besonders hervorzuheben ist die neue Gasheizung mit Warmwasserspeicher, die erst im Dezember 2023 installiert wurde – eine effiziente und zukunftssichere Lösung. Auch ein neuer Druckminderer sowie ein Manometer wurden im Rahmen dieser Modernisierung eingebaut. Die beiden Badezimmer wurden hochwertig renoviert und bieten modernen Wohnkomfort.

Fazit
Dieses Einfamilienhaus in Uffenheim bietet alles, was das Herz begehrt: viel Platz, moderne Technik, eine ruhige Lage und eine flexible Raumaufteilung – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Paare mit Platzbedarf. Das stimmige Gesamtpaket aus Wohnqualität, Lage und Ausstattung macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit auf dem regionalen Immobilienmarkt.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin mit Von Poll Immobilien Kitzingen – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich vorzustellen.

CODICE OGGETTO: 24333029 - 97215 Uffenheim

Dettagli dei servizi

Der großzügige Garten und die Geräumigkeit sind nur einige der Merkmale.
Hier sind andere:
* moderne Einbauküche
* Süd-Ausrichtung
* renovierte Bäder
* lichtdurchflutetes Wohnzimmer
* zwei Garagen
* neue Gasheizung von Dezember 2023 inkl. Warmwasserspeicher
* neuer Druckminderer und Manometer verbaut im Dezember 2023

CODICE OGGETTO: 24333029 - 97215 Uffenheim

Tutto sulla posizione

Die mittelfränkische Stadt Uffenheim mit rund 6.200 Einwohnern gehört zum Landkreis Neustadt an der Aisch / Bad Windsheim.

Uffenheim liegt direkt an der Autobahn A7 und an der Bundesstraße B13. Dank der zentralen Lage und guten Verkehrsanbindung erreichen Sie schnell die umliegenden Städte Würzburg und Ansbach sowie Nürnberg.

Uffenheim ist eine lebendige und stets wachsende Stadt, die einiges zu bieten hat. Für die kleinsten Bürger der Stadt gibt es mehrere Kinderkrippen und Kindergärten. Auch die Schüler sind hier rundum versorgt: Grund- und Mittelschule, Realschule und Gymnasium finden sich vor Ort.

Der Bahnhof Uffenheim liegt an der Bahnstrecke Treuchtlingen-Würzburg. Stündlich verkehren Züge nach Ansbach und Würzburg.

CODICE OGGETTO: 24333029 - 97215 Uffenheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 185.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24333029 - 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