

Uffenheim

# Vermietete 2-Zimmer Dachgeschosswohnung mit großem Balkon in, energieeffizienter Bauweise

CODICE OGGETTO: 25333021

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PREZZO D'ACQUISTO: 287.292 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 77,72 m<sup>2</sup> • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 25333021 - 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: 25333021 - 97215 Uffenheim

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25333021	Prezzo d'acquisto	287.292 EUR
Superficie netta	ca. 77,72 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Vani	2	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	legno
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 21 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	2023	Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 7500 EUR (Vendita)		

CODICE OGGETTO: 25333021 - 97215 Uffenheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Calore ambientale	Consumo energetico	13.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.03.2034	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

CODICE OGGETTO: 25333021 - 97215 Uffenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25333021 - 97215 Uffenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25333021 - 97215 Uffenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25333021 - 97215 Uffenheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25333021 - 97215 Uffenheim

## La proprietà



### IHRE POLE-POSITION FÜR DIE NÄCHSTE BESICHTIGUNG

#### MIT IHREM PERSÖNLICHEN HYPOTHEKENZERTIFIKAT

Unter Einbeziehung des besten Zinses aus über 400 Darlehensgebern bescheinigen wir Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen - mit einem Zertifikat, das Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft bestätigt. Verschaffen Sie sich dadurch einen Vorsprung bei der Reservierung Ihrer Wunsch-Immobilie.

JETZT HIER BERATEN LASSEN

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

CODICE OGGETTO: 25333021 - 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: 25333021 - 97215 Uffenheim**

## Una prima impressione

Diese exklusive Dachgeschosswohnung mit ca. 77,72 m<sup>2</sup> und 2 Zimmern befindet sich in einem modernen 3-stöckigen KfW-40+ Holzhaus und kombiniert erstklassigen Wohnkomfort mit zukunftsorientierter Nachhaltigkeit. Das Gebäude wurde unter Verwendung innovativer Holzbauweise errichtet, die sowohl hervorragende Energieeffizienz als auch eine besonders umweltfreundliche Bauweise ermöglicht. Durch den Einsatz hochwertiger Materialien wird der Energieverbrauch auf ein Minimum reduziert, was die Betriebskosten spürbar senkt und die Umwelt entlastet. Diese energieeffiziente Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt einen Jahresmietertrag von 9360 Euro Grundmiete. Dank der großzügigen Fensterflächen, die viel Tageslicht in die Räume lassen, entsteht eine helle, freundliche Atmosphäre in der gesamten Wohnung. In Kombination mit der effizienten Fußbodenheizung sorgt der offene Wohnbereich für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Die modernen Kunststofffenster sind hervorragend isoliert und tragen so maßgeblich zur Energieeffizienz der Wohnung bei. Ein besonderes Highlight stellt das geschmackvoll gestaltete Badezimmer mit bodengleicher Dusche dar, das höchsten Komfort bietet und besonders gut für Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität geeignet ist. Der barrierefreie Zugang zur Wohnung wird durch einen Aufzug gewährleistet, der es ermöglicht, alle Etagen des Gebäudes problemlos zu erreichen. Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung ist der großzügige Balkon, der einladend viel Platz für entspannte Stunden im Freien bietet – ideal, um bei sonnigem Wetter die Ruhe zu genießen oder einfach eine Auszeit zu nehmen. Die elektrisch betriebenen Rollläden in allen Räumen bieten zusätzlichen Komfort und sorgen für mehr Sicherheit. Mit nur einem Knopfdruck können Sie den Lichteinfall und die Wärmedämmung individuell nach Ihren Wünschen anpassen. Die Massivholzdecken, die aus natürlichen Materialien bestehen, sorgen für eine besonders hohe Wohnqualität. Das natürliche Holz schafft nicht nur eine warme und behagliche Atmosphäre, sondern trägt auch aktiv zur Regulierung des Raumklimas bei. Ein weiterer Vorteil ist die gemeinschaftliche Nutzung einer Photovoltaikanlage, deren selbst erzeugter Strom direkt von den Bewohnern genutzt wird und somit die Energiekosten deutlich reduziert. Die Wohnung verfügt zudem über einen Stellplatz sowie eine praktische Fahrradbox, die sicheren Stauraum für Fahrräder bietet. Das Gebäude entspricht den aktuellen KfW-40+ Standards, was nicht nur niedrige Heizkosten gewährleistet, sondern auch zu einer positiven Ökobilanz beiträgt. Steuervorteil: Käufer profitieren außerdem von einer Sonder-AfA von 5 %, die eine attraktive steuerliche Entlastung ermöglicht und die Investition noch lukrativer macht. Die Lage zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und weitere infrastrukturelle Einrichtungen aus, was die Wohnung

besonders für Pendler und Stadtbewohner attraktiv macht. Fazit: Diese Wohnung bietet nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch langfristige Vorteile wie niedrige Betriebskosten und eine wertbeständige Investition. Sie ist die ideale Wahl für all jene, die sowohl Komfort als auch Nachhaltigkeit schätzen – sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger eine perfekte Gelegenheit.

**CODICE OGGETTO: 25333021 - 97215 Uffenheim**

## Dettagli dei servizi

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
- Großzügige Terrasse 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 zukunfts-sicheres Wohnen mit Rundum Service für Ihre Lebensqualität.

**CODICE OGGETTO: 25333021 - 97215 Uffenheim**

## Tutto sulla posizione

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 Bundesstraße (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.

**CODICE OGGETTO: 25333021 - 97215 Uffenheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 13.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODICE OGGETTO: 25333021 - 97215 Uffenheim

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26 Kitzingen  
E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)