Uffenheim

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

Objektnummer: 25333021

KAUFPREIS: 240.932 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77,72 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25333021 - 97215 Uffenheim

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

Objektnummer: 25333021 - 97215 Uffenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25333021
Wohnfläche	ca. 77,72 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2023
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	240.932 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 21 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25333021 - 97215 Uffenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Umweltwärme
Energieausweis gültig bis	20.03.2034
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	13.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25333021 - 97215 Uffenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25333021 - 97215 Uffenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25333021 - 97215 Uffenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25333021 - 97215 Uffenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25333021 - 97215 Uffenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25333021 - 97215 Uffenheim

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25333021 - 97215 Uffenheim

Ein erster Eindruck

Diese exklusive Dachgeschosswohnung mit ca. 77,72 m² 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.

Objektnummer: 25333021 - 97215 Uffenheim

Ausstattung und Details

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 zukunftssicheres Wohnen mit Rundum Service für Ihre Lebensqualität.

Objektnummer: 25333021 - 97215 Uffenheim

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25333021 - 97215 Uffenheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.3.2034.
Endenergiebedarf beträgt 13.80 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 25333021 - 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