Uffenheim

** Reserviert** Moderne Etagenwohnung im Ärztehaus – Sonder-AfA 5% Möglichkeit

??????? ????????: 25333008

???? ??????: 281.680 EUR • ?????????: ca. 70,42 m² • ???????: 2

??????? ????????: 25333008 - 97215 Uffenheim

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

??????? ????????: 25333008 - 97215 Uffenheim

?? ??? ?????

??????? ????????	25333008
?????????	ca. 70,42 m²
??????	1
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 17500 EUR (??????)

???? ??????	281.680 EUR
??????????	??????
??????? ??????????	?????? ???????
?????????????????? ?????	ca. 5 m²
??????	????????

??????? ????????: 25333008 - 97215 Uffenheim

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

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

??????? ????????: 25333008 - 97215 Uffenheim

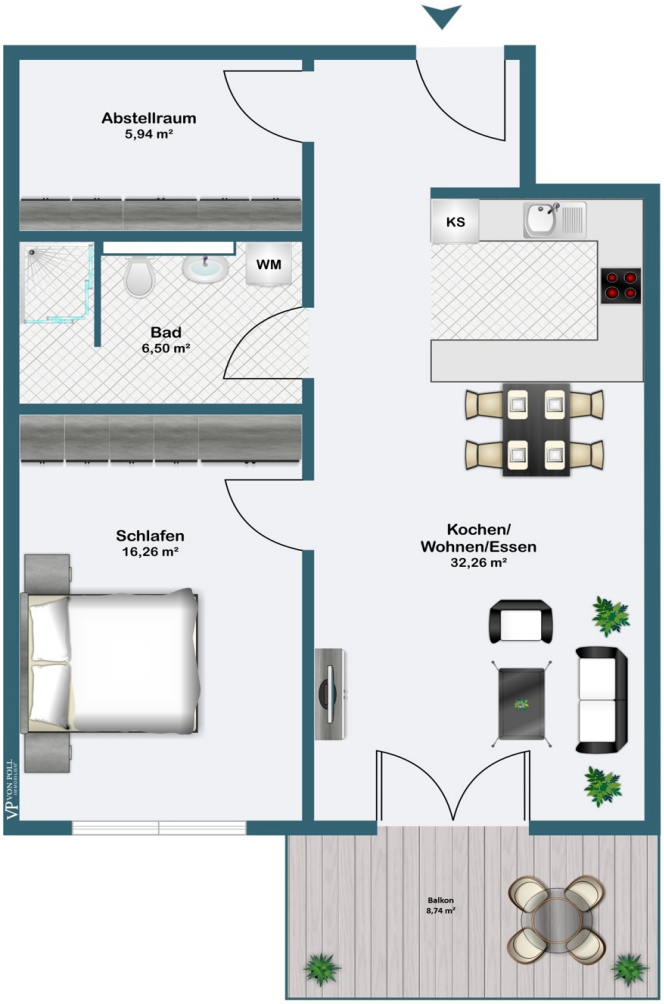
?? ???????

??????? ????????: 25333008 - 97215 Uffenheim

?? ???????

??????? ????????: 25333008 - 97215 Uffenheim

??????



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

??????? ????????: 25333008 - 97215 Uffenheim

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

Diese hochwertige 70,42 m² große Eigentumswohnung im Ärztehaus verbindet modernen Wohnkomfort mit zukunftsweisender Nachhaltigkeit. Die Immobilie wurde in energieeffizienter KfW-40-Holzbauweise errichtet und überzeugt durch niedrige Betriebskosten sowie eine umweltfreundliche Bauweise – ideal sowohl für anspruchsvolle Eigennutzer als auch für wertorientierte Kapitalanleger.

Der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich mit hochwertigem Parkettboden und Fußbodenheizung schafft eine ganzjährig angenehme Wohlfühlatmosphäre. Große Fensterfronten lassen natürliches Licht strömen, während eine dezentrale Lüftungsanlage für stets frische Luft sorgt. Die effiziente Wärmepumpe garantiert eine nachhaltige Energieversorgung und reduziert dauerhaft die Nebenkosten.

Besonderes Highlight ist das moderne Badezimmer mit bodengleicher Dusche, das höchsten Komfort bietet und speziell für Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität ideal geeignet ist. Der Aufzug gewährleistet zudem einen barrierefreien Zugang zur Wohnung.

Ein weiterer Pluspunkt ist die gemeinschaftlich genutzte Photovoltaikanlage, deren selbst erzeugter Strom direkt von den Bewohnern genutzt wird und so die Energiekosten spürbar senkt. Ein Carportstellplatz für 17.500 € steht Ihnen zur Verfügung, der Ihr Fahrzeug optimal vor Witterung schützt.

Die Lage im Ärztehaus garantiert eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu medizinischen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Diese Kombination aus nachhaltigem Wohnkonzept und zentraler Lage macht die Wohnung zu einer wertstabilen Investition mit hohem Mietpotenzial.

Steuerlicher Vorteil: Profitieren Sie zusätzlich von der Sonder-AfA von 5%, die eine attraktive steuerliche Entlastung bietet.

??????? ????????: 25333008 - 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.

??????? ????????: 25333008 - 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.

??????? ????????: 25333008 - 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.

??????? ????????: 25333008 - 97215 Uffenheim

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

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

Dieter Tellinger

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com