

Uffenheim

# Großzügiges Einfamilienhaus mit modernem Komfort und sonnigem Garten in Uffenheim

????????? ??????????: 24333029



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

???? ??????: 425.000 EUR • ??????????: ca. 162 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 791 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24333029 - 97215 Uffenheim

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

???????? ??????????: 24333029 - 97215 Uffenheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24333029	????? ???????	425.000 EUR
????????????	ca. 162 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	?????????????? ??????	??????????????	??????????????????
?????????	6	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ???????????	3	????? ???????????????	2023
???????????	2	?????????	???????????????????????
????? ???????????????	1965	???????????????	???????????
?????? ???????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	??????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	???????
		????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24333029 - 97215 Uffenheim

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	185.60 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	08.10.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 24333029 - 97215 Uffenheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24333029 - 97215 Uffenheim

?? ?????????



???????? ?????: 24333029 - 97215 Uffenheim

?? ????????





???????? ??????????: 24333029 - 97215 Uffenheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24333029 - 97215 Uffenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24333029 - 97215 Uffenheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24333029 - 97215 Uffenheim

?? ?????????





??????? ????????: 24333029 - 97215 Uffenheim

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

LICHT. RAUM. LIEBE. EIN WAHRER FAMILIEN-WOHNTRAUM AUF 2 ETAGEN PLUS KELLER. Geräumige Zimmer, große Fenster, grüner und gepflegter Garten. In diesem attraktiven Szenario erwartet Sie ein einzigartiges Anwesen. Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen ein wunderschönes Einfamilienhaus über zwei Wohn-Etagen und zusätzlichem Keller in ruhiger Wohnlage von Uffenheim. QUALITÄT & OPTIK. KOMFORT & WOHLBEFINDEN. Bei der gesamten Ausstattung wurde großer Wert auf genannte Attribute gelegt. Alle Zimmer im Erdgeschoss sind vom zentralen Flur aus zugänglich, wodurch die Räume gleichmäßig verteilt werden. Der großzügige Grundriss bietet - neben dem Wohn- und Essbereich als Familientreffpunkt - viel Platz für die Einbauküche. Von hier aus haben Sie Zugang zu einer schönen Terrasse für Ihre Sommerdinner oder für einen Aperitif mit Freunden. Der Wohnbereich umfasst ein großes Büro, ideal zum Studieren oder Arbeiten. Das Schlafzimmer im Erdgeschoss ist geschickt neben einem modernen Badezimmer platziert. Besonderes Augenmerk gilt der Dusche von beträchtlicher Breite. Ein Gäste-WC durfte auf diesem Bild nicht fehlen, zugänglich vom Eingang durch einen fein möblierten Kleiderschrank. Die großen Fensterflächen garantieren eine optimale Belichtung, während das Parkett im Wohnzimmer den Räumen Gemütlichkeit und Wärme verleiht. Um das Ganze abzurunden, können Sie die warmen Sommertage im schönen Garten rund um das Haus genießen. Das über eine massive Holzterrasse erreichbare Obergeschoss bietet den Platz, den jede Familie braucht. Für Kinder stehen zwei geräumige Zimmer zur Verfügung. Darüber hinaus bietet der Grundriss einen idealen Raum zum Lernen, hell und großzügig. Neben dem Gäste-WC befindet sich ein großes gefliestes Badezimmer mit Dusche und Badewanne, das modern und elegant eingerichtet ist. Der Keller führt zu der Einzelgarage. Zusätzliche Abstellräume und ein Büro runden das Bild dieses interessanten Immobilienangebots ab. VON A BIS Z - STIMMIG BIS INS DETAIL. Großzügigkeit, Modernität und Helligkeit sind die drei Adjektive, die dieses beeindruckende Anwesen am besten beschreiben. Von Kellerboden bis Dachspitze wurde stimmig und mit viel Verstand gestaltet. Im Laufe der Jahre haben die Eigentümer mit viel Liebe und Hingabe mehrere Modernisierungen durchgeführt, die unter anderem Bodenbeläge, Bäder, Elektrik und Dachdämmung umfassen. Die moderne Möblierung, kombiniert mit der Aufteilung der Grundrisse und dem weitläufigen Garten, bietet ein faszinierendes Objekt und eine einmalige Gelegenheit. Wenn Sie auf der Suche nach Ihrem nächsten Zuhause sind und ein einzigartiges Anwesen suchen, das Ihnen den Platz, aber auch den Komfort garantiert, den Sie verdienen, ist dieses Einfamilienhaus genau das, worauf Sie gewartet haben. Für eine ausführlichere Objektberatung bis hin zu einem virtuellen Rundgang stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

??????? ????????: 24333029 - 97215 Uffenheim

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

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

??????? ???????: 24333029 - 97215 Uffenheim

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

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.



??????? ???????: 24333029 - 97215 Uffenheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 185.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 24333029 - 97215 Uffenheim

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

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

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)