

Uffenheim

# Gepflegte Doppelhaushälfte mit Terrasse, Keller und Natur

????????? ??????????: 24333503

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????????: 900 EUR • ??????????: ca. 102 m<sup>2</sup> • ??????????: 4 • ?????????? ????: 200 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24333503 - 97215 Uffenheim

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

???????? ??????????: 24333503 - 97215 Uffenheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24333503	????? ??????????	900 EUR
????????????	ca. 102 m <sup>2</sup>	????????????	25 EUR
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????	
?????????	4	?????????	????????
????????????? ???	3	???????????????	
????????????		????????????????????????	ca. 46 m <sup>2</sup>
????????????	1	???????	?????????, WC
????? ??????????????	1983		?????????????, ??????, ???????????

???????? ??????????: 24333503 - 97215 Uffenheim

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	44.50 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	27.06.2027	????????????? ????????????????? ?????????????	A
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2012

???????? ??????????: 24333503 - 97215 Uffenheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24333503 - 97215 Uffenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24333503 - 97215 Uffenheim

?? ?????????





???????? ??: 24333503 - 97215 Uffenheim

?? ????????





???????? ??????????: 24333503 - 97215 Uffenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24333503 - 97215 Uffenheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24333503 - 97215 Uffenheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24333503 - 97215 Uffenheim

?? ?????????



??????? ???????: 24333503 - 97215 Uffenheim

?? ????????

## 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)



??????? ???????: 24333503 - 97215 Uffenheim

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

In Uffenheim erwartet Sie eine gepflegte Doppelhaushälfte mit Terrasse, Keller und Natur. Die Immobilie ist auf zwei Ebenen aufgeteilt und besitzt einen großzügigen Keller. Im Erdgeschoss empfängt Sie die Küche und ein ca. 28 m<sup>2</sup> großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur nach Süden ausgerichteten Terrasse. Im Keller befinden sich ein Heizraum sowie ein Waschmaschinenraum. Hier finden Sie zudem ausreichend Stauraum und einen beheizbaren Raum, der eventuell als Büro genutzt werden könnte. Selbstverständlich stehen Ihnen zwei Parkplätze direkt vor dem Haus zur Verfügung. Das Haus wird mit einer modernen Gaszentralheizung beheizt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen elektrischen Boiler. Strom, Gas und Wasser werden vom Versorger direkt mit dem Mieter abgerechnet. Hinweis: Die Küche diente lediglich zur Veranschaulichung und wird vom ursprünglichen Mieter abgebaut. Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir Sie, uns die angefügte Selbstauskunft vorab zukommen zu lassen



???????? ??????????: 24333503 - 97215 Uffenheim

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

Alle Räume sind sehr hell und freundlich. Die Zimmer im Obergeschoss sind mit einem ansprechenden Laminatboden ausgestattet, die Küche besitzt einen PVC-Bodenbelag. Das Wohnzimmer verfügt über einen Echtholzparkett. Das Bad ist modern gefliest und wurde ebenso wie die Außenfassade vor einigen Jahren renoviert. Die Terrasse ist sehr schön eingewachsen und von der Straße aus nicht einsehbar.

Highlights:

- Garten
- Terrasse
- Helle Räume
- Parkettboden im Wohnzimmer
- Elektrische Rollos im Wohnzimmer Terrassentür + Fenster
- moderne Laminatböden
- Innovative Gasheizung
- Zwei Parkplätze
- Keller
- Gäste-WC
- und vieles mehr

??????? ???????: 24333503 - 97215 Uffenheim

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

Uffenheim ist eine Stadt im mittelfränkischen Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim in Bayern, Deutschland. Die Stadt liegt in einer malerischen Landschaft zwischen den Ausläufern des Steigerwaldes im Westen und der Fränkischen Alb im Osten. Sie liegt etwa 40 km südlich von Würzburg und etwa 50 km westlich von Nürnberg. Die Umgebung von Uffenheim ist geprägt von sanften Hügeln, Wäldern und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Uffenheim verfügt über einen Bahnhof und ist gut an das Bahnnetz angebunden, was eine bequeme Erreichbarkeit von größeren Städten als auch von benachbarten Regionen ermöglicht. Die guten Zugverbindungen sorgen für eine schnelle Anbindung an Städte wie Würzburg und Nürnberg. Uffenheim liegt verkehrstechnisch günstig an der B 13, einer wichtigen Verbindung zwischen den Städten Würzburg und Ansbach. Die Nähe zur Autobahn A7 sorgt zudem für eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Die umliegenden Landschaften, wie die fränkischen Weinbaugebiete und die hügelige Steigerwaldregion, machen die Umgebung von Uffenheim für Naturfreunde interessant. Die Stadt selbst hat eine historische Altstadt mit mittelalterlichen Gebäuden und einem historischen Stadtbild.

??????? ???????: 24333503 - 97215 Uffenheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.6.2027. Endenergieverbrauch beträgt 44.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.



???????? ??????????: 24333503 - 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)