

Exposé

Erdgeschosswohnung in Uffenheim

2,5-Zimmer Gartenwohnung nahe historischen Stadtzentrum



Objekt-Nr. **OM-390334**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **289.000 €**

97215 Uffenheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,50	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	69,44 m ²	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	8.500 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine moderne Wohnanlage, die durchgeführten Gewerke wurden mit Partnern aus der Region umgesetzt. Die hochwertige Bauweise und Konstruktion ist auch gerne bei einem Besuch in den benachbarten Weber Betonwerken näher zu erleben.

Diese Wohnung zeichnet sich besonders durch den Gartenanteil aus, zur alleinigen Nutzung sowie die Barrierefreie Bauweise mit Aufzug der bis in Keller fährt.

Zur Wohnung erhalten Sie auf Wunsch eine maßgeschneiderte Einbauküche.

Nähere und weitere Informationen auf Anfrage.

Gerne vermitteln wir ihnen eine attraktive Endfinanzierung.

Ausstattung

Raumaufteilung

Die Wohnung zeichnet sich besonders durch die ästhetischen Sichtbeton-Elemente in den Wohnräumen und der effizienten Beton Sandwich-Bauweise, den großzügigen Ess- und Wohnbereich mit bodentiefer Verglasung sowie durch die moderne Badelandschaft aus.

Großzügiger Ess- und Wohnbereich mit bodentiefer Verglasung und direkten Zugang ins eigene Grüne.

Moderne Badelandschaft mit großer ebenerdiger Dusche.

Terrasse über die gesamte Wohnungslänge.

Barrierefreie Bauweise mit Aufzug.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

HTU Wohnbau GmbH & Co. KG

Zehntstr. 18

96103 Hallstadt

Rechtliche Angaben

Gesetzlicher Vertreter: Heidi Kolbert

Registernummer: HRA 11560

USt-Id№: 207/840/26974

Registergericht: AG Bamberg

Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch: Landratsamt Bamberg

Lage

Das „Wohnensemble Weitblick“

befindet sich in ausgezeichneter Randlage zu dem malerischen, mittelalterlich geprägten Städtchen Uffenheim, oder auch liebevoll „Uffni“ genannt, mit Blick bis Schloss Frankenberg, welches sich mitten in den Weinbergen befindet. Die Stadt Uffenheim überrascht mit vielen

kleinen Geschäften und einladenden Restaurants im historischen Stadtkern, wenige Meter weiter finden sich im benachbarten Industriegebiet große Supermärkte und vieles mehr.

Die umliegende Landschaft und herrliche Natur lädt zum Wandern und Radeln ein. Zahlreiche schöne Wander- und Radwege führen hier vorbei. Hier kann man einen Ausflug auch mit dem Besuch der Schlösser und Burgen ganz in der Nähe verbinden. Großzügige Grünzonen, Wälder und Weinberge bieten Naherholung direkt vor Ihrer Haustür.

Durch die zentrale Lage und gute Anbindung ist man schnell in den umliegenden Städten Würzburg und Ansbach, aber auch Nürnberg ist nicht weit.

Uffenheim ist eine lebendige und stets wachsende Stadt, die einiges zu bieten hat. Es ist für einige Kinderkrippen und -tagesstätten gesorgt sowie für Grund- und Mittelschule, Realschule und Gymnasium.

Einkaufsmöglichkeiten und ein gut ausgebautes Gesundheitsnetz sichern die Versorgung für jedes Alter – Jung und Alt fühlen sich hier wohl.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	33,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



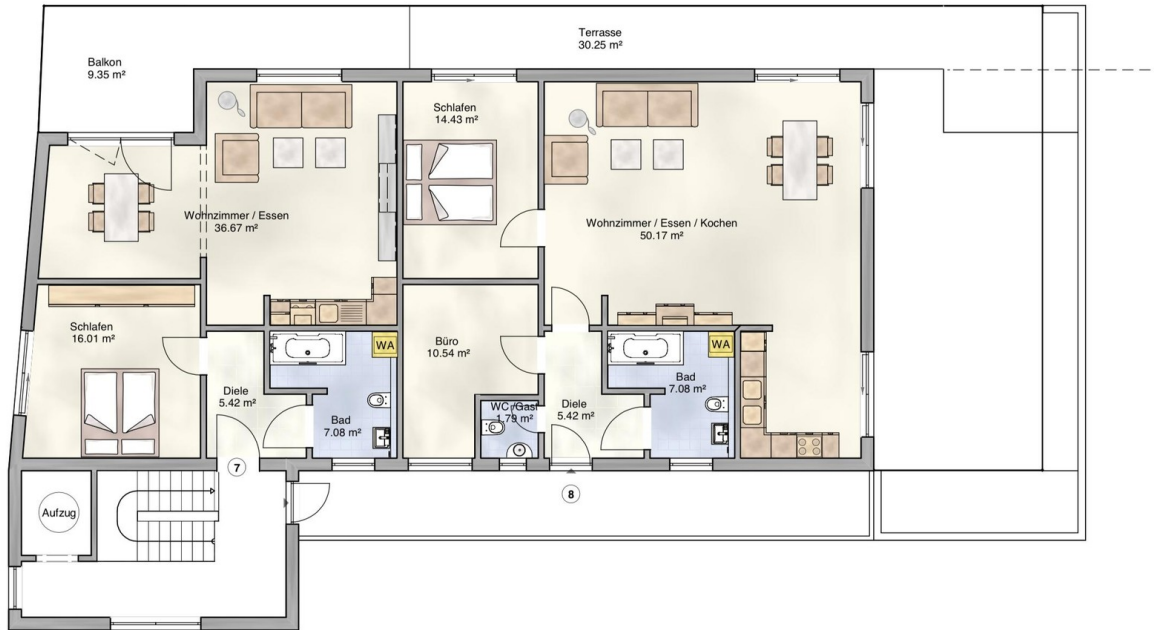
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



2. OBERGESCHOSS



UNTERGESCHOSS

Exposé - Galerie

Jetzt Vermieter werden oder sofort selbst einziehen

Objekt-Highlights:

- ✓ 8 Eigentumswohnungen von 70 qm bis 120 qm
- ✓ Gehobene Wohnungen zum ausgezeichneten Preis
- ✓ Erstbezug Elegante Neubauwohnungen mit Weitblick in die Weinberge
- ✓ Hohe Energieeffizienz und niedrige Nebenkosten
- ✓ Altersgerechte Wohnungen als Vermögensanlage
- ✓ Fullservice-Paket inklusive Verwaltung vor Ort
- ✓ Fertigstellung Oktober 2024
- ✓ Übernahme der sofortigen Vermietung und WEG-Verwaltung

Investitions-Highlights

Wohnungsmangel in Deutschland: 2024 fehlen in Deutschland und in Uffenheim 750.000 Mietwohnungen

5% Degrissive AFA **Hohe Mietrendite 4-6%**

- ✓ Eine Immobilie als Vermögensanlage in deiner Stadt
- ✓ Eigene Immobilie ab 150€ monatlich
- ✓ Enormer Steuervorteil: erstes Jahr bereits ca. 11000€
- ✓ Sichere Altersvorsorge mittels „Betongold“
- ✓ Investieren Sie ab einem Nettoeinkommen von 2.700 €
- ✓ Maßgeschneiderte Finanzierungsberatung auch ohne Eigenkapital möglich



Beton glänzt besser als Gold