Ipsheim

Moderne Erdgeschoss-Neubauwohnung mit Privatgarten: Ihr persönliches Wohnparadies

Objektnummer: 24333009

KAUFPREIS: 346.190 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 69,12 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 24333009 - 91472 Ipsheim

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

Objektnummer: 24333009 - 91472 Ipsheim

Auf einen Blick

Objektnummer	24333009
Wohnfläche	ca. 69,12 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2022
Stellplatz	1 x Freiplatz, 7800 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	346.190 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 77 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24333009 - 91472 Ipsheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	02.05.2032
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	77.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 24333009 - 91472 Ipsheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24333009 - 91472 Ipsheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24333009 - 91472 Ipsheim

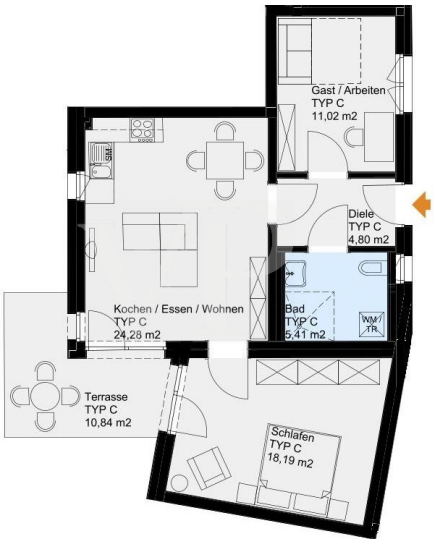
Die Immobilie

Objektnummer: 24333009 - 91472 Ipsheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24333009 - 91472 Ipsheim

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: 24333009 - 91472 Ipsheim

Ein erster Eindruck

Objektbeschreibung: In einer der idyllischsten Gegenden von Ipsheim liegt diese moderne Erdgeschosswohnung mit einem bezaubernden Ausblick auf die majestätische Burg Hoheneck und die malerischen Weinberge. Erbaut im Jahr 2022, bietet dieses Wohnjuwel eine perfekte Kombination aus zeitgemäßem Komfort und naturnahem Wohnen. Die Wohnung umfasst großzügige 69,12 Quadratmeter Wohnfläche, einen Balkon mit 10,84 Quadratmetern und einen Gartenanteil von 77,67 Quadratmetern, der Ihnen viel Raum für Entspannung und Erholung im Freien bietet. Durchdacht konzipiert, verfügt die Wohnung über zwei Schlafzimmer: Das Elternschlafzimmer erstreckt sich über etwa 18 Quadratmeter, während das Kinderzimmer eine gemütliche Fläche von 11 Quadratmetern bietet. Ausstattung: Die Highlights dieser Wohnung erstrecken sich über die hochwertige Ausstattung und das durchdachte Design. Der zeitlose Vinylboden verleiht den Räumen ein modernes Ambiente, während im Badezimmer moderne Fliesen verlegt wurden. Das Badezimmer bietet ein Vollbad mit Dusche, das Ihnen nach einem langen Tag einen Ort der Entspannung bietet. Extras: Ein besonderes Extra ist die Option zum Kauf eines Stellplatzes mit einer 220V-Steckdose, ideal für Ihr elektrisches Fahrzeug oder zusätzliche Geräte. Die Wohnung ist derzeit vermietet für 11€/m². Interessiert? Wenn Sie auf der Suche nach einer modernen, gut durchdachten Wohnung in einer traumhaften Lage sind, dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Gelegenheit sollten Sie sich nicht entgehen lassen, um Ihren Traum vom Wohnen mit Blick auf Burg Hoheneck und die umliegenden Weinberge zu verwirklichen.

Objektnummer: 24333009 - 91472 Ipsheim

Ausstattung und Details

Erstklassige Immobilie, Baujahr 2022, für ein Höchstmaß an Komfort und Eleganz.
Wohnfläche von 69,12 Quadratmetern mit einem Balkon (10,84 Quadratmeter) für entspannte Momente im Freien.
Intelligente Raumaufteilung mit zwei Schlafzimmern, darunter ein Elternschlafzimmer (ca. 18 m²) und ein Kinderzimmer (11 m²).
Ausstattung:
Zeitloser Vinylboden für modernes Ambiente
Modern geflieste Badezimmer
Vollbad mit Dusche
Extras:
Barrierefreier Zugang zur Wohnung für Komfort und Bequemlichkeit
Optional erhältlicher Stellplatz mit 220V-Steckdose für bequemen Fahrzeugzugang
Gartennutzung:
Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Gartenanteil von 77,67 Quadratmetern, der Ihnen viel Raum für Entspannung, Gartenarbeit oder gemütliche Grillabende im Freien bietet.
Eine einzigartige Gelegenheit für modernes Wohnen in einer malerischen Umgebung in Ipsheim.

Objektnummer: 24333009 - 91472 Ipsheim

Alles zum Standort

Ipsheim ist eine idyllische Gemeinde im Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim in Bayern, Deutschland. Die Gemeinde liegt inmitten der malerischen Region Franken, etwa 60 Kilometer südlich von Nürnberg und 20 Kilometer westlich von Rothenburg ob der Tauber. Die Landschaft um Ipsheim ist geprägt von sanften Hügeln, ausgedehnten Weinbergen und üppigen Wäldern. Die Gemeinde erstreckt sich über eine Fläche von etwa 24 Quadratkilometern und beheimatet rund 2.500 Einwohner. Das historische Zentrum von Ipsheim ist geprägt von gut erhaltenen Fachwerkhäusern und kleinen Gassen. Hier finden sich gemütliche Cafés, Restaurants und Geschäfte, die zum Verweilen und Bummeln einladen. Besonders sehenswert ist die St. Jakobus-Kirche, die im gotischen Stil erbaut wurde und ein bedeutendes architektonisches Wahrzeichen der Region ist. Die Weinproduktion spielt in Ipsheim eine große Rolle, und die Gemeinde ist stolz auf ihre lange Tradition im Weinbau. Die sonnigen Weinberge um Ipsheim sind bekannt für ihre exzellenten Frankenweine, insbesondere den Silvaner. Weinliebhaber können an Weinproben und Kellerführungen teilnehmen und die erstklassigen Weine direkt vor Ort genießen. Die Umgebung von Ipsheim bietet zahlreiche Möglichkeiten für Naturliebhaber und Wanderfreunde. Es gibt gut markierte Wanderwege, die durch die reizvolle Landschaft führen und einen atemberaubenden Blick auf das fränkische Weinland bieten. Auch Fahrradtouren sind in der Region sehr beliebt. Die Verkehrsanbindung in Ipsheim ist gut. Die Gemeinde liegt in der Nähe der Bundesstraße 470, die eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und Autobahnen bietet. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in der benachbarten Stadt Uffenheim und bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Nürnberg, Würzburg und Rothenburg ob der Tauber.

Objektnummer: 24333009 - 91472 Ipsheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 77.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24333009 - 91472 Ipsheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellinger

Kaiserstraße 26 Kitzingen
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com