

Ipsheim

# Traumhaftes Erdgeschossapartment mit großzügigem Gartenanteil von 263 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24333010



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

**KAUFPREIS: 463.200 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92,99 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24333010 - 91472 Ipsheim

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

Objektnummer: 24333010 - 91472 Ipsheim

## Auf einen Blick

|              |                                     |
|--------------|-------------------------------------|
| Objektnummer | 24333010                            |
| Wohnfläche   | ca. 92,99 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer       | 3                                   |
| Schlafzimmer | 2                                   |
| Badezimmer   | 1                                   |
| Baujahr      | 2022                                |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 15500<br>EUR (Verkauf) |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 463.200 EUR   |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung  |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv  |
| Nutzfläche  | ca. 263 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-mitbenutzung   |

Objektnummer: 24333010 - 91472 Ipsheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |                 |                                |                            |
|-------------------------------|-----------------|--------------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                   | Fußbodenheizung | Energieausweis                 | BEDARF                     |
| Wesentlicher<br>Energieträger | Pellet          | Endenergiebedarf               | 77.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 02.05.2032      | Energie-<br>Effizienzklasse    | C                          |
| Befuerung                     | Pelletheizung   | Baujahr laut<br>Energieausweis | 2022                       |

Objektnummer: 24333010 - 91472 Ipsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333010 - 91472 Ipsheim

## Die Immobilie



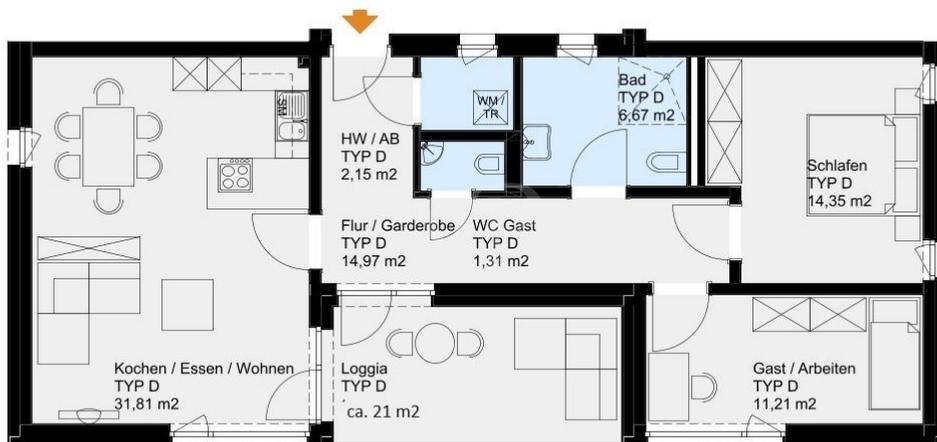
Objektnummer: 24333010 - 91472 Ipsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333010 - 91472 Ipsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333010 - 91472 Ipsheim

## Die Immobilie

VP VON POLL  
FINANCE

**WICHTIGER DENN JE -  
UNABHÄNGIGER  
ZINSVERGLEICH**

MIT DEM BESTEN ZINS AUS  
ÜBER 500 DARLEHENSGEBERN

Nutzen Sie - gerade in Zeiten stark  
gestiegener Zinsen - unsere umfassen-  
de Finanzierungsberatung, für neue oder  
auch bestehende Finanzierungen.

JETZT BERATEN LASSEN



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



Objektnummer: 24333010 - 91472 Ipsheim

## Ein erster Eindruck

Willkommen bei VON POLL IMMOBILIEN Neustadt an der Aisch! Wir präsentieren Ihnen eine exklusive Gelegenheit, um Ihren Wohntraum wahr werden zu lassen: eine traumhafte Wohnung im Neubaugebiet von Ipsheim. Mit einer Wohnfläche von 92,99 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Gartenanteil von 263 m<sup>2</sup> bietet dieses Apartment einzigartigen Wohnkomfort inmitten der idyllischen Landschaft Mittelfrankens. Objektdetails: Lage: Neubaugebiet von Ipsheim Wohnfläche: 92,99 m<sup>2</sup> Gartenanteil: 263 m<sup>2</sup> Bodenbeläge: Zeitloses Vinylparkett in den Wohnräumen Moderne Fliesen im Badezimmer und Gäste-WC Geräumige und lichtdurchflutete Wohnräume Wohn-, Ess- und Küchenbereich: ca. 31 m<sup>2</sup> Schlafzimmer: ca. 14 m<sup>2</sup> Kinderzimmer/Büro: ca. 11 m<sup>2</sup> Großzügige Loggia und Terrasse: ca. 21 m<sup>2</sup> Badezimmer mit Dusche Gäste-WC Kleine Waschküche Besonderheiten: Diese Wohnung besticht durch ihre großzügige Gestaltung und hochwertige Ausstattung. Der offene Grundriss schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnideen. Die lichtdurchfluteten Wohnräume laden zum Verweilen ein und bieten einen herrlichen Blick auf den eigenen Garten. Der Wohn-, Ess- und Küchenbereich erstreckt sich über großzügige 31 m<sup>2</sup> und bildet das Herzstück der Wohnung. Hier können Sie gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden verbringen und kulinarische Köstlichkeiten zubereiten. Das Schlafzimmer bietet mit ca. 14 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für erholsame Nächte, während das zusätzliche Kinderzimmer oder Büro mit ca. 11 m<sup>2</sup> vielfältig nutzbar ist. Hervorzuheben sind auch die großzügige Loggia und die Terrasse mit einer Größe von ca. 21 m<sup>2</sup>. Hier können Sie die idyllische Atmosphäre genießen und entspannte Stunden im Freien verbringen. Ein Carport kann optional erworben werden, um Ihr Fahrzeug sicher und komfortabel zu parken. Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet, während ein Gäste-WC und eine kleine Waschküche zusätzlichen Komfort bieten. Ihr eigener Gartenanteil von 263 m<sup>2</sup> bietet Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lädt zum Entspannen im Freien ein. Die Wohnung ist derzeit vermietet für 11€/m<sup>2</sup>. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin: Diese moderne Wohnung bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnerlebnis inmitten der malerischen Landschaft von Ipsheim. Kontaktieren Sie VON POLL IMMOBILIEN Neustadt an der Aisch, um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser exklusiven Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrem zukünftigen Zuhause begrüßen zu dürfen!

Objektnummer: 24333010 - 91472 Ipsheim

## Ausstattung und Details

Willkommen bei VON POLL IMMOBILIEN Neustadt an der Aisch! Wir präsentieren Ihnen eine exklusive Gelegenheit, Ihre Wohnträume in die Realität umzusetzen. Diese traumhafte Wohnung im Neubaugebiet von Ipsheim vereint modernen Wohnkomfort mit der natürlichen Schönheit der umliegenden Landschaft Mittelfrankens.

### Bodenbeläge:

Die Wohnräume dieser Wohnung sind mit zeitlosem Vinylparkett ausgestattet, das nicht nur stilvoll aussieht, sondern auch pflegeleicht und strapazierfähig ist. In den Badezimmern und im Gäste-WC erwarten Sie moderne Fliesen, die dem Raum einen eleganten und zeitgemäßen Charakter verleihen.

### Raumaufteilung:

Der offene Grundriss schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnideen. Die lichtdurchfluteten Wohnräume laden zum Verweilen ein und bieten einen herrlichen Blick auf den großzügigen Garten.

Der Wohn-, Ess- und Küchenbereich erstreckt sich über großzügige 31 m<sup>2</sup> und bildet das Herzstück der Wohnung. Hier können Sie gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden verbringen und kulinarische Köstlichkeiten zubereiten.

Das Schlafzimmer bietet mit ca. 14 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für erholsame Nächte, während das zusätzliche Kinderzimmer oder Büro mit ca. 11 m<sup>2</sup> vielfältig nutzbar ist.

### Außenbereich:

Hervorzuheben sind die großzügige Loggia und die Terrasse mit einer Größe von ca. 21 m<sup>2</sup>. Hier können Sie die idyllische Atmosphäre genießen und entspannte Stunden im Freien verbringen. Der eigene Gartenanteil von 263 m<sup>2</sup> bietet Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lädt zum Entspannen im Freien ein.

### Extras:

Ein Carport kann optional erworben werden, um Ihr Fahrzeug sicher und komfortabel zu parken. Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet, während ein Gäste-WC und eine kleine Waschküche zusätzlichen Komfort bieten.

Objektnummer: 24333010 - 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: 24333010 - 91472 Ipsheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 77.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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: 24333010 - 91472 Ipsheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)