

Ipsheim

# Traumhaftes Wohnen im Grünen: Neubau Erdgeschosswohnung in Ipsheim!

Objektnummer: 24333008



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

**KAUFPREIS: 361.280 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24333008 - 91472 Ipsheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24333008 - 91472 Ipsheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24333008
Wohnfläche	ca. 72,2 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2022
Stellplatz	1 x Freiplatz, 7800 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	361.280 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 53 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten-/mitbenutzung

Objektnummer: 24333008 - 91472 Ipsheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 24333008 - 91472 Ipsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333008 - 91472 Ipsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333008 - 91472 Ipsheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24333008 - 91472 Ipsheim

## Die Immobilie



### IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN  
VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

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



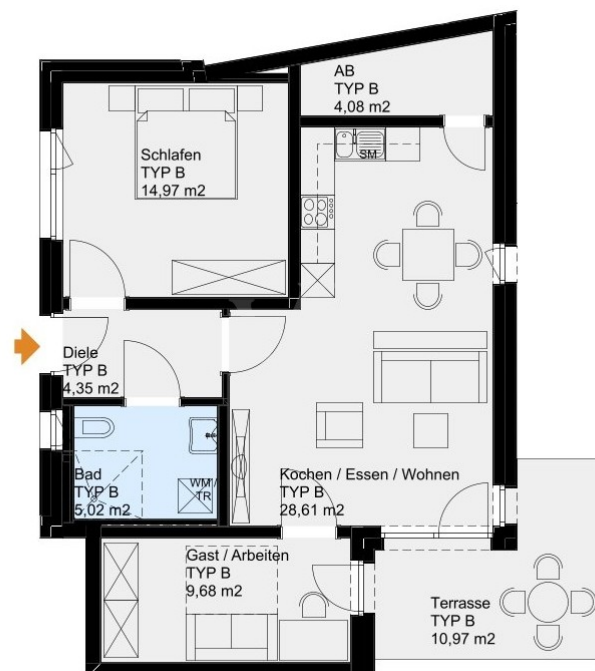
Objektnummer: 24333008 - 91472 Ipsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333008 - 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: 24333008 - 91472 Ipsheim

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in Ipsheim! Von Poll Immobilien Neustadt an der Aisch präsentiert Ihnen eine exklusive Neubauwohnung, die nicht nur modernes Wohnen verkörpert, sondern auch einen atemberaubenden Blick auf die majestätische Burg Hoheneck bietet. Lage: Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Neubaugebiet von Ipsheim und bietet eine idyllische Aussicht auf die historische Burg Hoheneck. Hier vereinen sich die Vorzüge des ländlichen Lebens mit modernem Wohnkomfort. Grundriss und Ausstattung: Die 72,20 m<sup>2</sup> große Wohnung besticht durch eine moderne Aufteilung und zeitlose Eleganz. Der großzügige Wohnbereich lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein und bietet dank bodentiefer Fenster einen herrlichen Ausblick auf die Burg. Die offene Küche ist nicht nur funktional, sondern auch ein Ort der Geselligkeit. Mit drei Zimmern bietet diese Wohnung ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, sei es als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Alle Räume sind lichtdurchflutet und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Gartenfläche zur alleinigen Nutzung, die mit 53,68 m<sup>2</sup> Raum für individuelle Gestaltungsideen im Freien bietet. Hier können Sie entspannte Stunden im Grünen verbringen und den Blick auf die Burg Hoheneck genießen. Die Wohnung ist barrierefrei gestaltet, was eine komfortable und zugängliche Nutzung für alle Generationen ermöglicht. Der zeitlose Vinylbodenbelag sorgt für eine ansprechende Optik und ist zugleich pflegeleicht und strapazierfähig. Badezimmer: Das moderne Badezimmer verfügt über eine geräumige Dusche und ist mit hochwertigen Fliesen ausgestattet. Hier können Sie den Tag entspannt beginnen oder gemütlich ausklingen lassen. Extras: Blick auf die Burg Hoheneck Barrierefreie Wohnung Großzügige Gartenfläche zur alleinigen Nutzung Zeitloser Vinylbodenbelag Moderne Fliesen im Badezimmer Bodentiefe Fenster für viel Tageslicht Die Wohnung ist derzeit vermietet für 11€/m<sup>2</sup>. Kontakt: Für weitere Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:

Objektnummer: 24333008 - 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: 24333008 - 91472 Ipsheim

## Sonstige Angaben

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: 24333008 - 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)