

Ipsheim

# Moderne Erdgeschoss-Neubauwohnung mit Privatgarten: Ihr persönliches Wohnparadies

Property ID: 24333009



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

**PURCHASE PRICE: 346.190 EUR • LIVING SPACE: ca. 69,12 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24333009 - 91472 Ipsheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24333009 - 91472 Ipsheim

## At a glance

Property ID	24333009	Purchase Price	346.190 EUR
Living Space	ca. 69,12 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	First occupancy
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 77 m <sup>2</sup>
Year of construction	2022	Equipment	Terrace, Garden / shared use
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 7800 EUR (Sale)		

Property ID: 24333009 - 91472 Ipsheim

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Pellet	Final Energy Demand	77.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.05.2032	Energy efficiency class	C
Power Source	Pellet-Fuelled	Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 24333009 - 91472 Ipsheim

## The property



Property ID: 24333009 - 91472 Ipsheim

## The property



Property ID: 24333009 - 91472 Ipsheim

## The property



Property ID: 24333009 - 91472 Ipsheim

## The property

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)





Property ID: 24333009 - 91472 Ipsheim

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24333009 - 91472 Ipsheim

## A first impression

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€/m<sup>2</sup>. 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.

Property ID: 24333009 - 91472 Ipsheim

## Details of amenities

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 m<sup>2</sup>) und ein Kinderzimmer (11 m<sup>2</sup>).

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.

Property ID: 24333009 - 91472 Ipsheim

## All about the location

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.

Property ID: 24333009 - 91472 Ipsheim

## Other information

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.

Property ID: 24333009 - 91472 Ipsheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)