

Ipsheim

# Moderne Erdgeschoss-Neubauwohnung mit Privatgarten: Ihr persönliches Wohnparadies

CODE DU BIEN: 24333009



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

**PRIX D'ACHAT: 346.190 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 69,12 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 24333009 - 91472 Ipsheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24333009 - 91472 Ipsheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24333009	Prix d'achat	346.190 EUR
Surface habitable	ca. 69,12 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Première occupation
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	2022	Surface de plancher	ca. 77 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x surface libre, 7800 EUR (Vente)	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24333009 - 91472 Ipsheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Granulé	Consommation d'énergie	77.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.05.2032	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Pellet	Année de construction selon le certificat énergétique	2022

CODE DU BIEN: 24333009 - 91472 Ipsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24333009 - 91472 Ipsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24333009 - 91472 Ipsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24333009 - 91472 Ipsheim

## La propriété

### 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)





CODE DU BIEN: 24333009 - 91472 Ipsheim

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24333009 - 91472 Ipsheim

## Une première 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.

CODE DU BIEN: 24333009 - 91472 Ipsheim

## Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 24333009 - 91472 Ipsheim

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24333009 - 91472 Ipsheim**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24333009 - 91472 Ipsheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)