

Iphofen

# Charmantes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in bester Innenstadtlage von Iphofen

Objektnummer: 24432014



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

**KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 177 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 166 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24432014 - 97346 Iphofen

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

Objektnummer: 24432014 - 97346 Iphofen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24432014	Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnfläche	ca. 177 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 69 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Kamin, Balkon
Baujahr	1890		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24432014 - 97346 Iphofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	166.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.05.2029	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1890

Objektnummer: 24432014 - 97346 Iphofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24432014 - 97346 Iphofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432014 - 97346 Iphofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24432014 - 97346 Iphofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24432014 - 97346 Iphofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432014 - 97346 Iphofen

## 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)

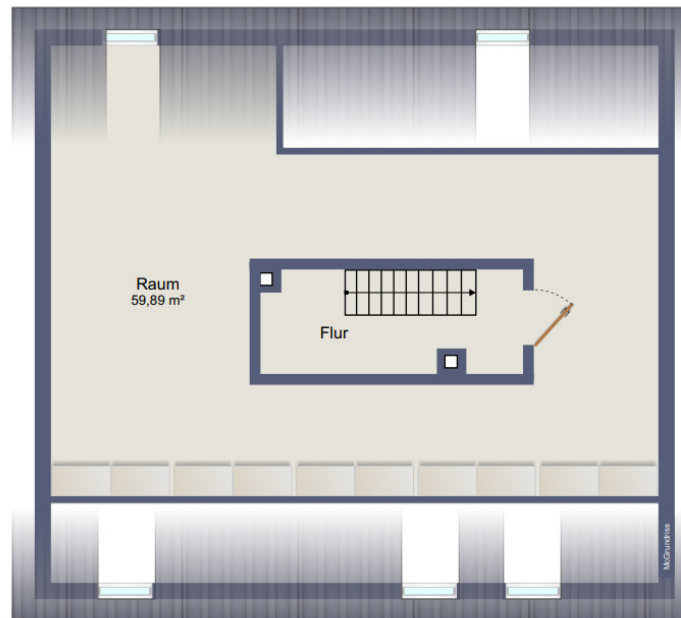
Objektnummer: 24432014 - 97346 Iphofen

## 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: 24432014 - 97346 Iphofen

## Ein erster Eindruck

Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in top Lage von Iphofen. Dieses beeindruckende Einfamilienhaus besticht nicht nur durch seine zentrale Lage am malerischen Marktplatz, sondern auch durch seine vielseitige und großzügige Raumaufteilung. Beim Betreten des Erdgeschosses werden Sie von einem großzügigen Schlafzimmer empfangen, das mit viel Licht eine Oase der Ruhe darstellt. Die Küche mit integriertem Essbereich ist der ideale Ort für gesellige Kochabende und gemeinsame Mahlzeiten. Das Badezimmer im Erdgeschoss ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet eine angenehme Atmosphäre für einen erfrischenden Start in den Tag. Ein besonderes Highlight ist der separate Kellerraum, der über einen eigenen Zugang verfügt und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, wie Lagerung oder Hobbyraum, bietet. Das Obergeschoss des Hauses eröffnet eine beeindruckende Wohnlandschaft. Das großzügige Wohn- und Esszimmer ist der zentrale Treffpunkt für Familie und Freunde. Ein Schwedenofen sorgt hier für behagliche Wärme und eine gemütliche Atmosphäre. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf einen großen Balkon, der zum Entspannen und Genießen der frischen Luft einlädt. Das Badezimmer auf dieser Etage ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Ein weiteres helles Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort mit viel Tageslicht. Das Kinderzimmer ist perfekt für die Kleinen oder als Gästezimmer nutzbar. Der praktische Abstellraum auf dieser Etage sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die Küche im Obergeschoss ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es für die große Familie oder als separate Wohneinheit. Der zentrale Flur verbindet alle Räume miteinander. Das Dachgeschoss dieses Hauses ist ein unbeschriebenes Blatt und bietet enormes Potenzial zur Erweiterung des Wohnraums. Ob als weiteres Schlafzimmer, Büro oder Spielzimmer – hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen. Zu den besonderen Highlights dieses Anwesens gehört der große Innenhof, der Platz für zwei Fahrzeuge bietet und somit das Parkplatzsuchen überflüssig macht. Der Innenhof bietet zudem zusätzlichen Raum für Freizeitaktivitäten und gemütliche Abende im Freien. Die direkte Lage am historischen Marktplatz von Iphofen bringt den Charme und die Lebendigkeit des Stadtlebens direkt vor Ihre Haustür. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturelle Angebote sind in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hervorragende Infrastruktur. Ein weiteres herausragendes Merkmal ist die vorhandene Einliegerwohnung, die vielseitig nutzbar ist – sei es als Gästeunterkunft, Büro oder zur Vermietung. Dies eröffnet zusätzliche finanzielle Spielräume und Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt bietet dieses Haus in Iphofen eine perfekte Kombination aus historischem Charme, Komfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die gute Infrastruktur vor Ort, die großzügige Raumaufteilung und die zahlreichen Highlights machen dieses Anwesen zu einem idealen Zuhause für



Familien, Paare oder Investoren. Lassen Sie sich dieses einzigartige Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24432014 - 97346 Iphofen

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS:

- \* großer Innenhof mit Platz für zwei Fahrzeuge
  - \* Schwedenofen im Wohnbereich
  - \* direkte Marktplatzlage
  - \* Einliegerwohnung
  - \* großer Balkon
  - \* gute Infrastruktur vor Ort
- uvm.

**Objektnummer: 24432014 - 97346 Iphofen**

## Alles zum Standort

Die Stadt Iphofen mit ca. 4780 Einwohnern liegt im unterfränkischen Landkreis Kitzingen. Natur und Kultur lassen sich dort auf eine besonders schöne Art und Weise vereinen. Am Fuß des Schwanbergs und umgeben von zahlreichen Weinbergen bietet der Ort endlose Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Ausflüge. Wein lässt sich dort zudem in alle Facetten genießen- mit über 20 Iphöfer Winzerfamilien und deren Weingüter und Vinotheken. Auch von einer guten Verkehrsanbindung profitieren Sie hier. In nur 8km Entfernung befindet sich die große Kreisstadt Kitzingen. In 30km sind Sie in Würzburg oder in 80km in Nürnberg. Die Stadt liegt direkt an der Bundesstraße B8, aber auch zu den Autobahnen A3 und A7 ist es nicht weit. Mit dem Bahnhof im Ort sind Sie zudem an die Bahnstrecke Würzburg-Nürnberg angebunden. Iphofen bietet ein zahlreiches Freizeitangebot. Ein Hallenbad, ein Sportzentrum, mehrere Sportplätze, ein Tennisplatz, Kinderspielplätze eine Minigolfanlage verschiedene Naturerlebniswege und Aussichtspunkte, sowie Museen und Galerien, lassen hier keine Wünsche offen. Mit dem großen Gipskonzern Knauf, der in Iphofen seinen Hauptsitz hat, ist auch die Wirtschaft und die Arbeitsmarktsituation gesichert. Mit mehreren Lebensmittelläden, einer Drogerie, mehreren Bäckern aber auch Hausärzten und Zahnärzten sind Sie bestens versorgt. Auch die kleinsten kommen nicht zu kurz: so gibt es neben mehreren Kindergärten auch eine Grund- und Mittelschule.



Objektnummer: 24432014 - 97346 Iphofen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.5.2029. Endenergiebedarf beträgt 166.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24432014 - 97346 Iphofen

## 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)