

Ipsheim

# Exklusive Etagenwohnung im Neubau von Ipsheim: Modernes Wohnen mit Panoramablick

Objektnummer: 24333013



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

**KAUFPREIS: 346.190 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24333013 - 91472 Ipsheim

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

Objektnummer: 24333013 - 91472 Ipsheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24333013	Kaufpreis	346.190 EUR
Wohnfläche	ca. 69 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Etage	1	Bauweise	Massiv
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	2022		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 7800 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 24333013 - 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		

Objektnummer: 24333013 - 91472 Ipsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333013 - 91472 Ipsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333013 - 91472 Ipsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333013 - 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

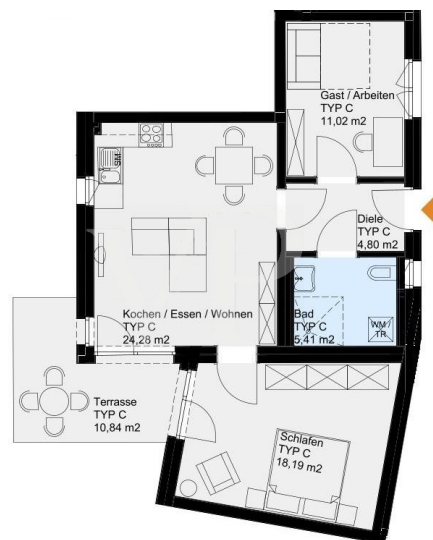


[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



Objektnummer: 24333013 - 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: 24333013 - 91472 Ipsheim

## Ein erster Eindruck

Modernes Wohnen mit Blick auf die Burg Hoheneck und die Weinberge von Ipsheim Die VON POLL IMMOBILIEN Neustadt an der Aisch freut sich, Ihnen eine exklusive Gelegenheit vorzustellen: eine moderne Etagenwohnung in Ipsheim mit einem atemberaubenden Ausblick auf die majestätische Burg Hoheneck sowie die malerischen Weinberge. Diese erstklassige Immobilie wurde im Jahr 2022 erbaut und bietet ein Höchstmaß an Komfort und Eleganz. Die Wohnung erstreckt sich über eine großzügige Fläche von 69,12 Quadratmetern und verfügt über einen Balkon mit einer Fläche von 10,84 Quadratmetern, der Ihnen eine herrliche Aussicht und entspannte Momente im Freien bietet. Die intelligente Raumaufteilung umfasst zwei Schlafzimmer, wobei das Elternschlafzimmer eine Größe von ca. 18 m<sup>2</sup> und das Kinderzimmer 11 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Highlights dieser Wohnung setzen neue Maßstäbe in Sachen Stil und Funktionalität. Ein zeitloser Vinylboden verleiht den Räumen ein modernes Ambiente, während im Badezimmer moderne Fliesen verlegt wurden. Ein Vollbad mit Dusche sorgt für Entspannung und Komfort nach einem langen Tag. Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist der barrierefreie Zugang über einen Aufzug, der Ihnen ein bequemes und komfortables Wohnen ermöglicht, unabhängig von Ihrem Alter oder Ihrer Mobilität. Nicht im Preis enthalten, aber optional erhältlich, ist ein Stellplatz mit einer 220V-Steckdose, der Ihnen bequemen Zugang zu Ihrem Fahrzeug bietet. Zögern Sie nicht, diese einzigartige Gelegenheit zu nutzen, um Ihren Traum von modernem Wohnen in einer der malerischsten Regionen von Ipsheim zu verwirklichen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser exquisiten Immobilie begeistern.

Objektnummer: 24333013 - 91472 Ipsheim

## Ausstattung und Details

Zusammenfassung der Ausstattung:

Großzügige Etagenwohnung mit atemberaubendem Blick auf die Burg Hoheneck und die Weinberge von Ipsheim.

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>).

Highlights der Ausstattung: Zeitloser Vinylboden für modernes Ambiente, modern geflieste Badezimmer, Vollbad mit Dusche.

Barrierefreier Zugang zur Wohnung über einen Aufzug für Komfort und Bequemlichkeit.

Optional erhältlicher Stellplatz mit 220V-Steckdose für bequemen Fahrzeugzugang.

Einzigartige Gelegenheit für modernes Wohnen in einer malerischen Umgebung in Ipsheim.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser exquisiten Immobilie begeistern.

Objektnummer: 24333013 - 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: 24333013 - 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: 24333013 - 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)