

Ipsheim

# Wohnen in der Höhe: Moderne Penthouse- Wohnung in Ipsheim

Objektnummer: 24333014



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

**KAUFPREIS: 698.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141,89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 24333014 - 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: 24333014 - 91472 Ipsheim

## Auf einen Blick

|              |                                  |                       |                  |
|--------------|----------------------------------|-----------------------|------------------|
| Objektnummer | 24333014                         | Kaufpreis             | 698.500 EUR      |
| Wohnfläche   | ca. 141,89 m <sup>2</sup>        | Wohnungstyp           | Penthouse        |
| Etage        | 2                                | Zustand der Immobilie | Erstbezug        |
| Zimmer       | 4                                | Bauweise              | Massiv           |
| Schlafzimmer | 3                                | Ausstattung           | Gäste-WC, Balkon |
| Badezimmer   | 2                                |                       |                  |
| Baujahr      | 2022                             |                       |                  |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 15500 EUR (Verkauf) |                       |                  |

Objektnummer: 24333014 - 91472 Ipsheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 24333014 - 91472 Ipsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333014 - 91472 Ipsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333014 - 91472 Ipsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333014 - 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: 24333014 - 91472 Ipsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333014 - 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: 24333014 - 91472 Ipsheim

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einem außergewöhnlichen Wohnkonzept in Ipsheim, das urbanen Luxus mit malerischer Natur vereint. Diese exklusive Penthouse-Wohnung wurde im Jahr 2022 erbaut und bietet eine einzigartige Kombination aus zeitlosem Design, modernen Annehmlichkeiten und atemberaubender Aussicht. Lage: Die Wohnung thront majestätisch über den Dächern von Ipsheim und bietet einen unvergleichlichen Blick auf die historische Burg Hoheneck und die sanften Weinberge, die die Landschaft umrahmen. Diese privilegierte Lage verbindet die Ruhe und Schönheit der Natur mit der Nähe zur urbanen Lebensweise. Größe und Layout: Mit einer Gesamtfläche von 142,62 Quadratmetern bietet diese Penthouse-Wohnung großzügigen Platz für Komfort und Entspannung. Das Herzstück des Hauses ist zweifellos die lichtdurchflutete Dachterrasse, die mit 45,70 Quadratmetern Raum für Unterhaltung und Erholung im Freien bietet. Die Wohnung verfügt über drei Schlafzimmer, die jeweils Ruhe und Privatsphäre bieten. Highlights: Zeitloser Vinylboden: Der Bodenbelag wurde sorgfältig ausgewählt, um Eleganz und Langlebigkeit zu vereinen, während er gleichzeitig eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Moderne Fliesen im Badezimmer: Das Badezimmer ist mit modernen Fliesen ausgestattet, die nicht nur ästhetisch ansprechend sind, sondern auch leicht zu reinigen und pflegeleicht. Vollbad mit Dusche und Wanne: Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein luxuriöses Vollbad, das mit einer geräumigen Duschkabine und einer entspannenden Badewanne ausgestattet ist, um den Alltagsstress hinter sich zu lassen. Gäste-WC mit Dusche: Für Gäste steht ein separates WC mit Dusche zur Verfügung, um höchsten Komfort zu gewährleisten. Aufzugzugang: Die Wohnung ist bequem über einen Aufzug erreichbar, der einen barrierefreien Zugang vom Carport bis zur Dachterrasse bietet. Fazit: Diese Penthouse-Wohnung in Ipsheim bietet ein außergewöhnliches Wohnerlebnis für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität, Komfort und eine inspirierende Umgebung legen. Genießen Sie jeden Tag den Luxus, inmitten einer malerischen Kulisse zu leben, und erleben Sie den perfekten Rückzugsort, um sich nach einem langen Tag zu entspannen und zu erholen.

Objektnummer: 24333014 - 91472 Ipsheim

## Ausstattung und Details

Highlights der Immobilie:

**Geräumige Wohnfläche:** Die Wohnung verfügt über drei Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie oder Ihren Gästen ausreichend Platz bieten.

**Hochwertige Ausstattung:** Genießen Sie den zeitlosen Vinylboden, der nicht nur stilvoll, sondern auch pflegeleicht ist. Die modernen Fliesen im Badezimmer verleihen dem Raum eine elegante Note.

**Komfortable Badezimmer:** Entspannen Sie in einem Vollbad, das mit einer Dusche und einer Wanne ausgestattet ist. Zusätzlich steht ein Gäste-WC mit Dusche zur Verfügung, um den Komfort Ihrer Gäste zu gewährleisten.

**Bequemer Zugang:** Die Wohnung ist bequem über einen Aufzug erreichbar, was insbesondere für Personen mit eingeschränkter Mobilität oder Familien mit kleinen Kindern von Vorteil ist.

**Privater Carport:** Im Preis nicht inbegriffen ist ein Carport, der nicht nur Ihr Fahrzeug vor Witterungseinflüssen schützt, sondern auch mit einer 220V Steckdose ausgestattet ist, um Ihren modernen Lebensstil zu unterstützen.

Objektnummer: 24333014 - 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: 24333014 - 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: 24333014 - 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)