

Ipsheim

# Traumhaftes Wohnen mit Blick in die Weinberge: Erstklassige Etagenwohnung in malerischer Lage

????????? ??????????: 24333012



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

????? ?????????: 443.360 EUR • ??????????: ca. 89 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 24333012 - 91472 Ipsheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24333012 - 91472 Ipsheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24333012	????? ???????	443.360 EUR
????????????	ca. 89 m <sup>2</sup>	????????????	???????
???????	1	?????????	???????
?????????	3	????????????	
???????????? ???	2	???????	WC ????????????, ??????????
???????????	1		
????? ?????????????	2022		
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 15500 EUR (???????)		

???????? ??????????: 24333012 - 91472 Ipsheim

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	?????????????	?????????????	
????? ????????????	?????????????	????????? ????????	77.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	02.05.2032	?????????????	
???????????????????		?????????????	C
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	????? ??????????????	2022
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 24333012 - 91472 Ipsheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24333012 - 91472 Ipsheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24333012 - 91472 Ipsheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24333012 - 91472 Ipsheim

?? ?????????



## IHRE POLE-POSITION FÜR DIE NÄCHSTE BESICHTIGUNG

### MIT IHREM PERSÖNLICHEN HYPOTHEKENZERTIFIKAT

Unter Einbeziehung des besten Zinses aus über 400 Darlehensgebern bescheinigen wir Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen - mit einem Zertifikat, das Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft bestätigt. Verschaffen Sie sich dadurch einen Vorsprung bei der Reservierung Ihrer Wunsch-Immobilie.

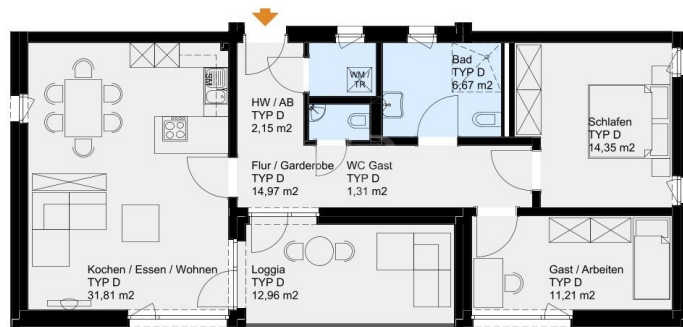
JETZT HIER BERATEN LASSEN

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



???????? ??????????: 24333012 - 91472 Ipsheim

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ?????????, ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????

??????? ???????: 24333012 - 91472 Ipsheim

??? ?????? ???????????

Die renommierte Immobilienagentur VON POLL IMMOBILIEN Neustadt an der Aisch freut sich, Ihnen eine exklusive Gelegenheit vorstellen zu dürfen: eine moderne Etagenwohnung in einem neu erschlossenen Wohngebiet in Ipsheim. Diese einzigartige Immobilie bietet nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch einen atemberaubenden Blick auf die historische Burg Hoheneck und die malerischen Weinberge der Region. Lage und Umgebung: Die Wohnung befindet sich in einem neu errichteten Wohngebiet in Ipsheim, einer charmanten Stadt inmitten der malerischen Landschaft Mittelfrankens. Ipsheim zeichnet sich durch seine idyllische Lage zwischen sanften Hügeln und fruchtbaren Weinbergen aus und bietet seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität sowie eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten in der Natur. Objektdetails: Baujahr: 2022 Wohnfläche: 88,92 Quadratmeter Loggia: 12,96 Quadratmeter Schlafzimmer: 2 (Elternschlafzimmer ca. 14,35 m<sup>2</sup>, Kinderzimmer ca. 11,21 m<sup>2</sup>) Wohn-, Ess- und Küchenbereich: 31,81 m<sup>2</sup> Badezimmer: Modernes Vollbad mit Dusche und Badewanne Gäste-WC Kleine Waschküche Bodenbeläge: Zeitloser Vinylboden Moderne Fliesen im Badezimmer Aufzug im Gebäude für bequemen Zugang zur Wohnung Besonderheiten: Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und ihren durchdachten Grundriss. Der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich bietet ausreichend Platz für gemeinsame Aktivitäten und lädt zum Verweilen ein. Die beiden Schlafzimmer bieten Rückzugsmöglichkeiten und sind ideal für Familien oder Paare. Die Loggia bietet zudem einen herrlichen Blick auf die umliegende Landschaft und lädt zum Entspannen im Freien ein. Preis und Extras: Im Preis ist ein Stellplatz mit einer 220V-Steckdose nicht inbegriffen. Dieser bietet zusätzlichen Komfort und Sicherheit für Ihr Fahrzeug und kann optional erworben werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin: Diese moderne Etagenwohnung ist eine einzigartige Gelegenheit, die Sie nicht verpassen sollten. Kontaktieren Sie noch heute VON POLL IMMOBILIEN Neustadt an der Aisch, um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser exklusiven Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrer zukünftigen Traumwohnung begrüßen zu dürfen!

??????? ????????: 24333012 - 91472 Ipsheim

????????????????? ??? ??????????

#### Küche:

Die offene Küche dieses Apartments bietet Ihnen einen Raum für kreative Entfaltung. Hier können Sie Ihrer Kochleidenschaft freien Lauf lassen und Ihre individuellen Ideen umsetzen. Die offene Gestaltung schafft eine einladende Atmosphäre und ermöglicht eine nahtlose Verbindung zum Wohn- und Essbereich.

#### Badezimmer:

Das moderne Badezimmer ist mit einer großzügigen Dusche und Badewanne und zeitgemäßen Armaturen ausgestattet, die Komfort und Funktionalität vereinen. Hochwertige Fliesen verleihen dem Raum einen eleganten und zeitlosen Charakter, während das Design eine entspannte Atmosphäre schafft, in der Sie zur Ruhe kommen können.

#### Schlafzimmer:

Die Wohnung bietet zwei Schlafzimmer, die mit hochwertigen Bodenbelägen und großzügigen Fenstern ausgestattet sind. Das Elternschlafzimmer bietet mit ca. 14,35 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für ein großes Bett und Schränke, während das Kinderzimmer mit ca. 11,21 m<sup>2</sup> ebenfalls Komfort und Gemütlichkeit verspricht.

#### Wohnbereich:

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück dieser Wohnung und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Dank des offenen Grundrisses entsteht eine harmonische Verbindung zwischen Wohn-, Ess- und Küchenbereich, die Platz für Ihre individuellen Wohnideen bietet. Die großen Fensterfronten sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten einen herrlichen Blick auf die Umgebung.

#### Loggia:

Die Wohnung verfügt über eine großzügige Loggia mit ca. 12,96 m<sup>2</sup>, die einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Landschaft bietet. Hier können Sie die idyllische Atmosphäre genießen und entspannte Stunden im Freien verbringen, während Sie den Blick auf die historische Burg Hoheneck und die malerischen Weinberge genießen.

#### Extras:

Ein Aufzug im Gebäude gewährleistet einen bequemen Zugang zur Wohnung für alle Bewohner. Zusätzlichen Komfort bieten ein Gäste-WC und eine kleine Waschküche im Apartment. Optional kann ein Stellplatz mit einer 220V-Steckdose erworben werden, um Ihr Fahrzeug sicher und komfortabel zu parken.

Erleben Sie modernes Wohnen in dieser charmanten Wohnung in Ipsheim und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie zu überzeugen!

??????? ???????: 24333012 - 91472 Ipsheim

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ????????: 24333012 - 91472 Ipsheim

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 24333012 - 91472 Ipsheim

????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

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)