



## 91472 Ipsheim

# 3-Zimmer-Neubauwohnung BARRIEREFREI mit Loggia und Garten (WE04)



**463.200 €**

Kaufpreis

**92,99 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**263 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

Christine Vogel  
Tel.: 09132/75083-0  
[christine.vogel@remax.de](mailto:christine.vogel@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	92,99 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	263 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	21 m <sup>2</sup>

### Zustand

Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug

### Preise & Kosten

Kaufpreis	463.200 €
Aussen-Courtage	provisionsfrei

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2023
----------------	------

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	08/2023
--------------	---------



## Ausstattung

### Allgemein

barrierefrei ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

WE 04: Großer Garten mit ca. 260 m<sup>2</sup> Fläche! Viel Platz für Spiel, Spaß und Erholung!

Die Wohnungen werden sehr geschmackvoll und wertig ausgestattet sowie barrierefrei gebaut.

Die Wahl der Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen sowie Fliesen in den Badezimmern trifft der Käufer.

Sonderwünsche sind gegen Aufpreis möglich, wenn sie gemäß Baufortschritt rechtzeitig abgestimmt werden.

Hier einige Ausstattungsdetails:

- Personenaufzug
- Kunststofffenster / Isolierverglasung
- wertiger Vinylboden
- geschmackvolle Badezimmerfliesen in Steingut
- bodengleiche Dusche
- Fußbodenheizung
- Stellplatz/Carport

Weitere Details entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung.



## Beschreibung

Lebensgefühl Natur! Genießen Sie das Leben! Wohnen wo andere Urlaub machen!

Am Ortsrand von Ipsheim entsteht auf zwei Vollgeschossen ein Gebäudekomplex mit 16 barrierefreien Wohneinheiten mit Stellplätzen und Carports. Die Wohnungsgrößen gestalten sich von 60 m<sup>2</sup> bis 141 m<sup>2</sup> mit Terrasse oder Balkon.

Ob als junge Familie, als Altersruhesitz oder Feriendomiziel - für jeden findet sich die passende Wohnung.

Massivbauweise. Fertigstellung 2023/2024.

Energieausweis

Art: Bedarfsausweis

Gültig bis: 02.05.2032

Endenergieverbrauch: 77,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Baujahr lt. Energieausweis: 2022

Wesentlicher Energieträger: Pelletheizung

## Lage

Die landschaftlich besonders reizvolle Lage, am Fuße der Burg Hoheneck, verschiedene Sehenswürdigkeiten sowie der edle Wein verleihen dem Markt Ipsheim einen unverwechselbaren Flair mit optimaler Infrastruktur und bester Verkehrsanbindung. Der Markt befindet sich in den Naturparks Frankenhöhe und Steigerwald. Der Aischgrund bietet ein ausgedehntes Netz an Fahrradwegen und die Weinberge laden zum Wandern ein.

Der Bahnhof sowie ein kleiner Supermarkt, zwei Bäcker und ein Metzger sind fußläufig gut erreichbar. Supermärkte und Discounter sind nur 15 Minuten mit dem Auto entfernt.

Im 7 km entfernten Kurort Bad Windsheim finden Sie "Bayerns modernstes Sanatorium", die heutige Frankenland-Klinik. Der große Kurpark und das Freilandmuseum laden zum Verweilen ein. In der Frankentherme finden Sie Erholung und Entspannung.

Die Grundschule und ein Kindergarten befindet sich in Ipsheim, Realschule/Gymnasium finden Sie in Bad Windsheim oder Neustadt an der Aisch.

## 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.

Gern senden wir Ihnen auch noch weitere Grundrisse zu. Rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine Anfrage über das Portal!

Alle Objektdaten beruhen auf Angaben des Bauträgers, für die wir keine Gewähr übernehmen.







RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach





RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



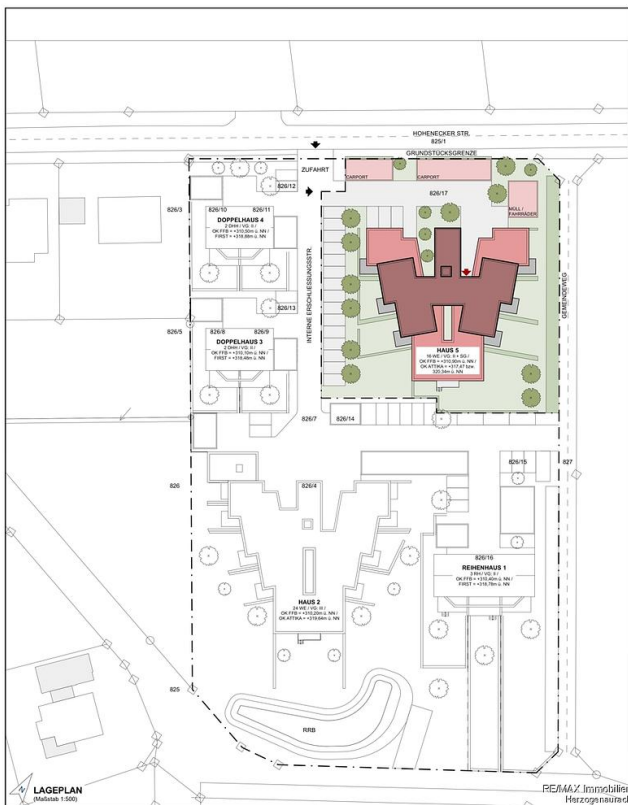


RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach





RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach





**IPSEIM** WOHNGEBÄUDE  
ZUKUNFTSORIENTIERTES WOHNEN  
MIT BURGBLICK

**WOHNUNGSEINHEIT  
TYP D  
GRUNDRISS**  
M 1:100

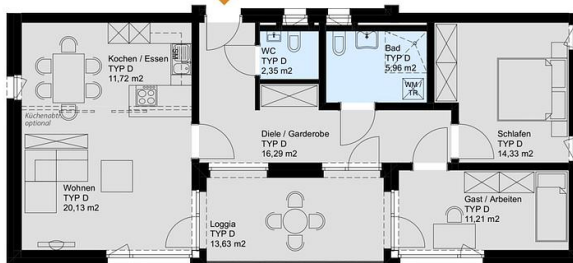
**KURZEXPOSÉ**

Stand: 07.08.2020

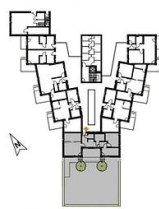
**LEGENDE**

➤ Wohnungseingang

ab ca. 88,91m<sup>2</sup>



**ÜBERSICHT EG**



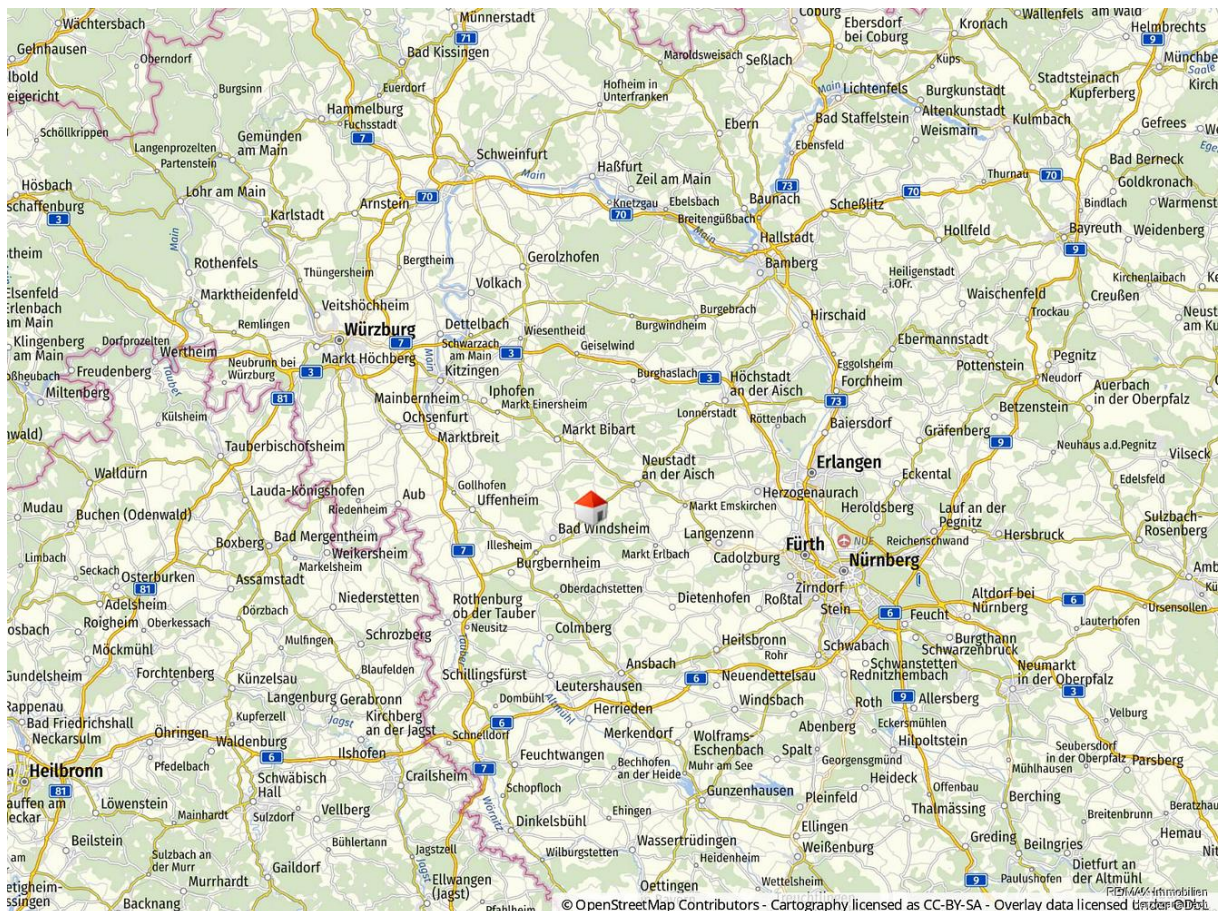
**ÜBERSICHT 1. OG/ DG**



**ÜBERSICHTSPLAN**

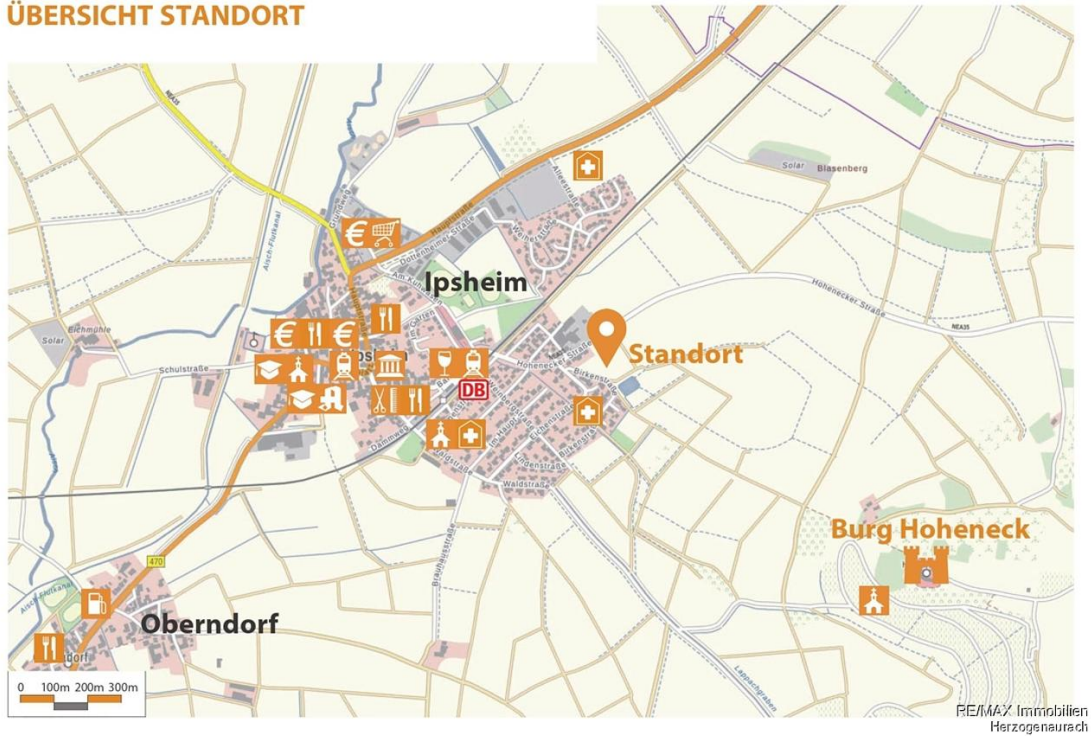
Hier befindet sich der Wohnungstyp  
M 1:1000

PE/MAV Immobilien  
Herzogenaurach





### ÜBERSICHT STANDORT



## Energiebedarf

Energiebedarf  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

