



## 91472 Ipsheim

# Komfort trifft Natur: Ihr neues Zuhause mit Terrasse und Garten!



**293.000 €**

Kaufpreis

**60,55 m²**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

#### Immobilien Anita Suffa

Timo Steidtner

Tel.: +49 9161 8839680

[steidtner@immobilien-anitasuffa.de](mailto:steidtner@immobilien-anitasuffa.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	60,55 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	11 m²

### Zustand

Baujahr	2022
Zustand	neuwertig

### Preise & Kosten

Kaufpreis	293.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2022
----------------	------

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
rollstuhlgerichtet	✓
Abstellraum	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Kunststoff	✓

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

offene Küche	✓
--------------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Serviceleistungen

Reinigungsservice	✓
-------------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Allgemeine Ausstattungsmerkmale:

- Effizienzhaus 55EE
- Glasfaseranschluss bis ins Gebäude
- Kunststofffenster/ Isolierverglasung
- Heizungsanlage – Biomasse-Holzpellets-Heizkessel
- Fußbodenheizung
- Einfache Wohnraumlüftung (Zuluftöffnungen an Fassade/ in Fenstern)

Diele:

- PVCBodenbelag
- Heizkreisverteiler (Fußbodenheizung)
- Raumtemperaturregler

Abstellraum (innerhalb WE):

- Fliesenboden
- Waschmaschinen- und Umlufttrockneranschluss
- Fenster

Badezimmer:

- Fliesenboden
- Raumtemperaturregler
- Milchglas (Fenster)
- Einzel-Raumabluftventilator
- Bodengleicher Duschbereich mit Punktablauf

Schlafzimmer:

- PVCBodenbelag



- Raumtemperaturregler
- Fenster mit Rollläden (manuell)

Kochen/ Essen/ Wohnen:

- PVCBodenbelag
- Raumtemperaturregler
- Elektroanschlüsse für Küchendunst-Umlufthaube
- Zugang Terrasse/ Garten
- Elektrische Rollläden

Terrasse/ Garten:

- Wandaußenleuchte m. Kontrollschalter
- Außensteckdose
- ca. 11m<sup>2</sup> Terrasse, ca. 21m<sup>2</sup> Gartenfläche

Abstellraum (außerhalb der WE):

- Boden – beschichteter Betonestrich
- Steckdose

Stellplatz:

- P.17 (2,75×5,00m) Inkl. abschließbarer Außensteckdose mit Schwachstrom (220V)



## Beschreibung

Das im Jahr 2022 entstandene Mehrfamilienhaus liegt malerisch am Ortsrand unterhalb der Burg Hoheneck und bietet eine idyllische Kulisse für modernes Wohnen. In massiver Bauweise errichtet und durch eine Zentral-Pelletsheizung beheizt, sorgt die Kombination aus Fußbodenheizung und Dreifachverglasung für ein angenehmes Wohnklima und hohe Energieeffizienz.

Die angebotene Wohnung 1 überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung auf ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Eingangsbereich führt in einen kleinen Flur, von dem aus der Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner erreichbar ist. Das Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche, Toilette und Waschbecken ausgestattet. Gegenüber befindet sich das großzügige Schlafzimmer. Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung und gewährt direkten Zugang zur Terrasse und dem Garten.

Zusätzlich gehört zur Wohnung ein Abstellraum auf der Dachgeschossebene. Ein Außenstellplatz ist obligatorisch und muss für 7.000€ erworben werden.

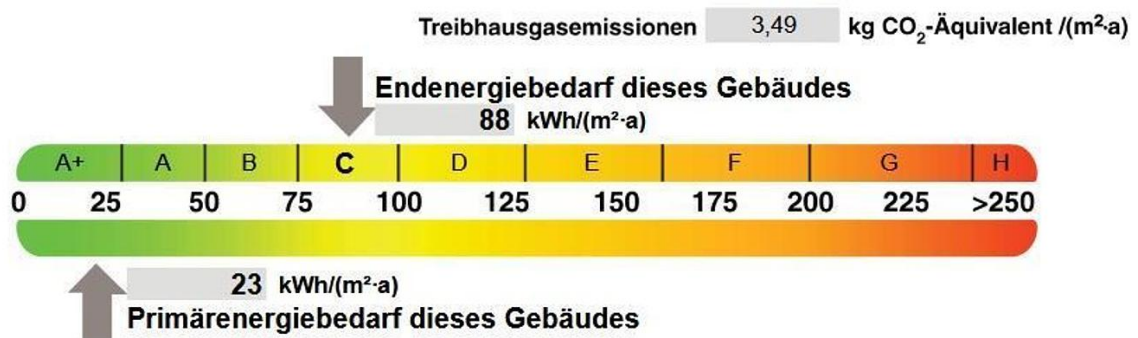
## Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Ipsheim. Die Umgebung ist geprägt von ansprechender Wohnbebauung und einer angenehmen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar. Dank der guten Infrastruktur sind sowohl der tägliche Bedarf als auch Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Ipsheim liegt malerisch im Fränkischen Weinland und gehört zum Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim. Die Region bietet eine hohe Lebensqualität mit einer gelungenen Mischung aus Natur, Weinbergen und guter Anbindung an größere Städte. Der öffentliche Nahverkehr sowie die Nähe zur Autobahn A7 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit von Ansbach, Nürnberg und Würzburg. Zudem laden zahlreiche Wander- und Radwege in der Umgebung zu Aktivitäten in der Natur ein.



 **Anita Suffa**  
Immobilienmaklerin (IHK)







## ÜBERSICHT STANDORT

