Iphofen

Einfamilienhaus mit Blick ins Grüne & in bester Lage von Iphofen

Número de propiedad: 25432108

PRECIO DE COMPRA: 480.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 129 m^2 • **HABITACIONES:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 4.057 m^2

Número de propiedad: 25432108 - 97346 Iphofen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25432108 - 97346 Iphofen

De un vistazo

Número de propiedad	25432108
Superficie habitable	ca. 129 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1984
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	480.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25432108 - 97346 Iphofen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	29.06.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	124.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1984

Número de propiedad: 25432108 - 97346 Iphofen

La propiedad

Número de propiedad: 25432108 - 97346 Iphofen

La propiedad

Número de propiedad: 25432108 - 97346 Iphofen

La propiedad

Número de propiedad: 25432108 - 97346 Iphofen

La propiedad

Número de propiedad: 25432108 - 97346 Iphofen

La propiedad

Número de propiedad: 25432108 - 97346 Iphofen

La propiedad

Número de propiedad: 25432108 - 97346 Iphofen

La propiedad

Número de propiedad: 25432108 - 97346 Iphofen

Una primera impresión

Idyllisches Einfamilienhaus in bester Lage von Iphofen

Inmitten der idyllischen Landschaft von Iphofen befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus, das nicht nur durch seine ruhige Lage und den unverbaubaren Blick ins Grüne besticht, sondern auch durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem großzügigen Grundstück von über 4.000 Quadratmetern eröffnet sich hier Raum für individuelle Lebenskonzepte – sei es für Familien, Naturliebhaber oder Menschen mit dem Wunsch nach Selbstverwirklichung in ländlicher Umgebung. Denkbar ist beispielsweise die Haltung von Pferden oder eine zusätzliche Bebauung im Familienkreis. Die angrenzenden Flächen sind als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen und bleiben dauerhaft unbebaut – ein Garant für den freien Blick und die wohltuende Ruhe.

Das Wohnhaus selbst verfügt im Erdgeschoss über eine Wohnfläche von ca. 129 Quadratmetern. Hinzu kommen Kellerräume, die bereits als Einliegerwohnung genutzt werden können, sowie ein Dachgeschoss mit Balkon, das über weiteres Ausbaupotenzial verfügt. Hier könnte mit überschaubarem Aufwand eine zusätzliche Wohneinheit entstehen – ideal für ein Mehrgenerationenmodell, eine Vermietung oder die Erweiterung des eigenen Wohnraums.

Das Erdgeschoss ist klar gegliedert und überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss, der die privaten Rückzugsbereiche sinnvoll vom Wohnbereich trennt. Beim Betreten des Hauses gelangt man in einen freundlichen Flur mit angrenzendem Gäste-WC. Der offen gestaltete Essbereich mit direktem Zugang zur Küche bildet das Herzstück des Hauses. Von hier aus führt eine gemütliche Diele mit weiterem Essplatz in das helle Wohnzimmer sowie auf die sonnige Terrasse, die direkt in den weitläufigen Garten übergeht. Der Schlafbereich ist mit einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer und einem Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne angenehm separat gelegen.

Die im Jahr 2014 erneuerte Gaszentralheizung sorgt für eine zuverlässige und moderne Wärmeversorgung. Zum Haus gehört außerdem eine großzügige Doppelgarage mit elektrischem Tor – ein weiterer Komfort, der den Alltag erleichtert.

Die Lage in Iphofen verbindet naturnahes Wohnen mit der Nähe zu urbaner Infrastruktur. Die historische Altstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und kulturelle Angebote sind bequem erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie hier absolute Ruhe, ein hohes Maß an

Privatsphäre und die besondere Qualität eines Lebens im Einklang mit der Natur.

Die großzügige Grundstücksfläche, das vorhandene Ausbaupotenzial und die ruhige Lage mit unverbaubarem Ausblick machen diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause mit vielfältigen Möglichkeiten. Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Anwesen bei einem persönlichen Besichtigungstermin

Número de propiedad: 25432108 - 97346 Iphofen

Detalles de los servicios

HIGHLIGHTS
* gute Lage von Iphofen
* über 4000 qm Grundstück
* Terrasse und Balkon
* mitten im Grünen
* weiteres Ausbaupotenzial im DG
* abtrennbare Wohnung im Keller
* neue Heizung
* Solar Module
* großzügiger Wohn-/ Essbereich

Número de propiedad: 25432108 - 97346 Iphofen

Todo sobre la ubicación

Die Stadt Iphofen mit ca. 4780 Einwohnern liegt im unterfränkischen Landkreis Kitzingen. Natur und Kultur lassen sich dort auf eine besonders schöne Art und Weise vereinen. Am Fuß des Schwanbergs und umgeben von zahlreichen Weinbergen bietet der Ort endlose Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Ausflüge. Wein lässt sich dort zudem in alle Facetten genießen- mit über 20 Iphöfer Winzerfamilien und deren Weingüter und Vinotheken.

Auch von einer guten Verkehrsanbindung profitieren Sie hier. In nur 8km Entfernung befindet sich die große Kreisstadt Kitzingen. In 30km sind Sie in Würzburg oder in 80km in Nürnberg. Die Stadt liegt direkt an der Bundesstraße B8, aber auch zu den Autobahnen A3 und A7 ist es nicht weit. Mit dem Bahnhof im Ort sind Sie zudem an die Bahnstrecke Würzburg-Nürnberg angebunden.
Iphofen bietet ein zahlreiches Freizeitangebot. Ein Hallenbad, ein Sportzentrum, mehrere Sportplätze, ein Tennisplatz, Kinderspielplätze eine Minigolfanlage verschiedene Naturerlebniswege und Aussichtspunkte, sowie Museen und Galerien, lassen hier keine Wünsche offen.

Mit dem großen Gipskonzern Knauf, der in Iphofen seinen Hauptsitz hat, ist auch die Wirtschaft und die Arbeitsmarktsituation gesichert. Mit mehreren Lebensmittelläden, einer Drogerie, mehreren Bäckern aber auch Hausärzten und Zahnärzten sind Sie bestens versorgt.

Auch die kleinsten kommen nicht zu kurz: so gibt es neben mehreren Kindergärten auch eine Grund- und Mittelschule.

Número de propiedad: 25432108 - 97346 Iphofen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 124.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Número de propiedad: 25432108 - 97346 Iphofen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Dieter Tellinger

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen
Tel.: +49 9321 - 92 44 995
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com