

Iphofen

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in bester Innenstadtlage von Iphofen

CODE DU BIEN: 24432014



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

PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 122,21 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 166 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24432014 - 97346 Iphofen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24432014 - 97346 Iphofen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24432014	Prix d'achat	249.000 EUR
Surface habitable	ca. 122,21 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande centrale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	3	Surface de plancher	ca. 69 m <sup>2</sup>
Salles de bains	2	Aménagement	Cheminée, Balcon
Année de construction	1890		
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 24432014 - 97346 Iphofen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	166.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.05.2029	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1890

CODE DU BIEN: 24432014 - 97346 Iphofen

## La propriété



### Geprüfter freier Sachverständiger für Immobilienbewertung (WertCert®)

Wenn Sie wissen möchten, welchen reellen Preis Ihre Immobilie derzeit am Markt erzielen würde, nutzen Sie unser exklusives Angebot: eine **kostenfreie und unverbindliche Einschätzung des aktuellen Marktpreises Ihrer Immobilie**

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Beratungstermin!

Ihr Ansprechpartner  
VON POLL IMMOBILIEN Shop Kitzingen  
Kaiserstraße 26 | 97318 Kitzingen  
+49 9321 - 92 44 995 | [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

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

CODE DU BIEN: 24432014 - 97346 Iphofen

## La propriété



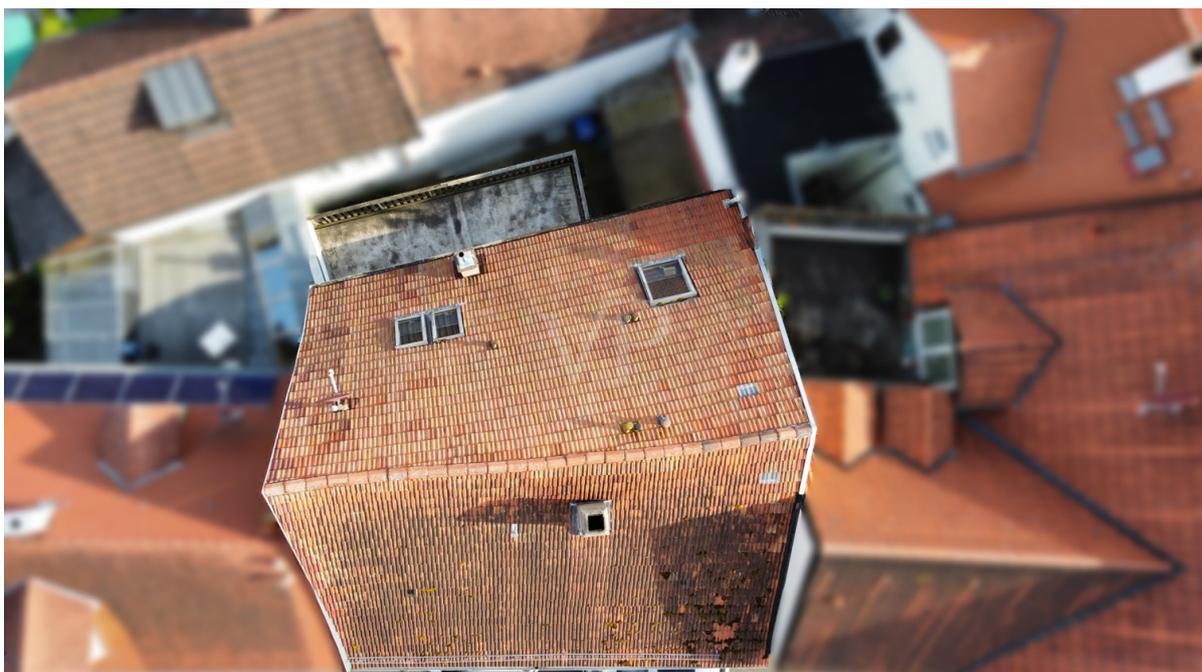
CODE DU BIEN: 24432014 - 97346 Iphofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24432014 - 97346 Iphofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24432014 - 97346 Iphofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24432014 - 97346 Iphofen

## La propriété

**WICHTIGER DENN JE -  
UNABHÄNGIGER  
ZINSVERGLEICH**

MIT DEM BESTEN ZINS AUS  
ÜBER 500 DARLEHENSGEBERN

Nutzen Sie - gerade in Zeiten stark  
gestiegener Zinsen - unsere umfassen-  
de Finanzierungsberatung, für neue oder  
auch bestehende Finanzierungen.

JETZT BERATEN LASSEN



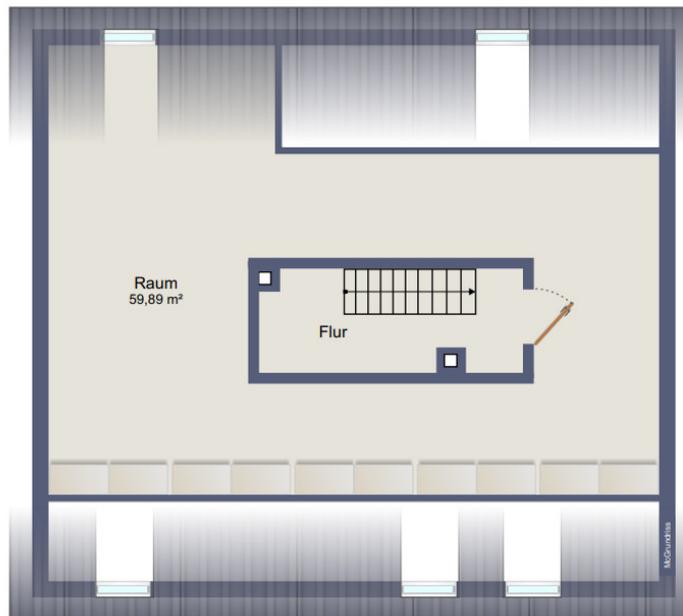
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

CODE DU BIEN: 24432014 - 97346 Iphofen

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24432014 - 97346 Iphofen

## Une première impression

Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in top Lage von Iphofen.

Dieses beeindruckende Einfamilienhaus besticht nicht nur durch seine zentrale Lage am malerischen Marktplatz, sondern auch durch seine vielseitige und großzügige Raumaufteilung.

Beim Betreten des Erdgeschosses werden Sie von einem großzügigen Schlafzimmer empfangen, das mit viel Licht eine Oase der Ruhe darstellt. Die Küche mit integriertem Essbereich ist der ideale Ort für gesellige Kochabende und gemeinsame Mahlzeiten. Das Badezimmer im Erdgeschoss ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet eine angenehme Atmosphäre für einen erfrischenden Start in den Tag. Ein besonderes Highlight ist der separate Kellerraum, der über einen eigenen Zugang verfügt und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, wie Lagerung oder Hobbyraum, bietet.

Das Obergeschoss des Hauses eröffnet eine beeindruckende Wohnlandschaft. Das großzügige Wohn- und Esszimmer ist der zentrale Treffpunkt für Familie und Freunde. Ein Schwedenofen sorgt hier für behagliche Wärme und eine gemütliche Atmosphäre. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf einen großen Balkon, der zum Entspannen und Genießen der frischen Luft einlädt. Das Badezimmer auf dieser Etage ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Ein weiteres helles Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort mit viel Tageslicht. Das Kinderzimmer ist perfekt für die Kleinen oder als Gästezimmer nutzbar. Der praktische Abstellraum auf dieser Etage sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die Küche im Obergeschoss ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es für die große Familie oder als separate Wohneinheit. Der zentrale Flur verbindet alle Räume miteinander.

Das Dachgeschoss dieses Hauses ist ein unbeschriebenes Blatt und bietet enormes Potenzial zur Erweiterung des Wohnraums. Ob als weiteres Schlafzimmer, Büro oder Spielzimmer – hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen.

Zu den besonderen Highlights dieses Anwesens gehört der große Innenhof, der Platz für zwei Fahrzeuge bietet und somit das Parkplatzen überflüssig macht. Der Innenhof bietet zudem zusätzlichen Raum für Freizeitaktivitäten und gemütliche Abende im Freien. Die direkte Lage am historischen Marktplatz von Iphofen bringt den Charme und die Lebendigkeit des Stadtlebens direkt vor Ihre Haustür. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturelle Angebote sind in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine

hervorragende Infrastruktur.

Ein weiteres herausragendes Merkmal ist die vorhandene Einliegerwohnung, die vielseitig nutzbar ist – sei es als Gästeunterkunft, Büro oder zur Vermietung. Dies eröffnet zusätzliche finanzielle Spielräume und Nutzungsmöglichkeiten.

Insgesamt bietet dieses Haus in Iphofen eine perfekte Kombination aus historischem Charme, Komfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die gute Infrastruktur vor Ort, die großzügige Raumaufteilung und die zahlreichen Highlights machen dieses Anwesen zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare oder Investoren. Lassen Sie sich dieses einzigartige Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 24432014 - 97346 Iphofen

## Détails des commodités

HIGHLIGHTS:

- \* großer Innenhof mit Platz für zwei Fahrzeuge
  - \* Schwedenofen im Wohnbereich
  - \* direkte Marktplatzlage
  - \* Einliegerwohnung
  - \* großer Balkon
  - \* gute Infrastruktur vor Ort
- uvm.

**CODE DU BIEN: 24432014 - 97346 Iphofen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24432014 - 97346 Iphofen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.5.2029.

Endenergiebedarf beträgt 166.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

CODE DU BIEN: 24432014 - 97346 Iphofen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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