

Exposé

Doppelhaushälfte in Ipsheim

**barrierefreie/energieeffiziente DHH - KfW 40 plus
PROVISIONSFREI**



Objekt-Nr. OM-268018

Doppelhaushälfte

Verkauf: **458.000 €**

Ansprechpartner:
Gerhard Schön
Telefon: 0911 707506

91472 Ipsheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	251,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	123,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte mit zwei hellen Vollgeschossen liegt am ruhigen Ortsrand des Weinortes von Markt Ipsheim. Als ökologischer Neubau entspricht die DHH dem höchsten Effizienzhausstandard KfW40 - EE/NH - Plus gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) u. a. aufgrund der bereits installierten Photovoltaikanlage mit 6,3 kWp inkl. Stromspeicher mit 5 kWh und der in allen Räumen installierten dezentralen Belüftungsanlage. Die Heizung/Warmwasseraufbereitung erfolgt durch eine modere Viessmann Luft-Wärmepumpe inkl. großem Warmwasserspeicher über die verlegte Fußbodenheizung.

Durch das barrierefreie EG ist ein selbst bestimmtes Leben in jeder Lebenssituation gegeben.

Im Erdgeschoß befindet sich eine bereits installierte großzügige Nobilia Einbauküche mit Siemens Elektrogeräten (im EG Plan Raum Gast/Arbeiten) und das barrierefreie wandhochgeflieste WC/Duschbad mit Regendusche und Fenster.

Falls im Alter evtl. notwendig kann die Einbauküche über die bereits vorhandenen Anschlüsse auch in das Wohnzimmer integriert werden, wodurch z. B. ein barrierefreies Schlafzimmer im EG entstehen würde (siehe ursprünglicher EG Plan Raum Gast/Arbeiten).

Überdurchschnittliche luftige Zimmerhöhe von 2,50 m im EG und OG.

Der großzügige Wohn-/Essbereich mit der breiten Fensterfront und dem zweifachen Zugang zur Terrasse/Garten beträgt 34 qm. Zusätzlicher Stauraum ist im EG im Technik-/Hauswirtschaftsraum (Stellplatz für Waschmaschine und Trockner) und in dem Abstellraum unter dem Treppenaufgang vorhanden. Ein sehr großer weiterer Abstellraum ergibt sich durch das über eine Einschubtreppe zugängliche gedämmte Dachgeschoß.

Im OG befindet sich das wandhochgeflieste WC/Bad mit Doppelwaschtisch und Badewanne mit zusätzlicher Regendusche sowie einen beheizten Handtuchtrockner und einem Fenster. Über das große Schlafzimmer mit einem durch eine Schiebetüre abtrennbaren Ankleidenebenraum betritt man durch die große Fensterfront die Terrasse im OG mit Ausblick ins Grüne bzw. auf die Weinberge. Die zusätzlichen zwei hellen Zimmer im OG (Kinder-/Arbeitszimmer) haben bodentiefe Doppelflügel Fenster.

Die 4 Wohn-/Schlafräume und die Küche sind mit 3-fach verglasten wartungsfreien grauen Aluplast energeto 8000 E Kunststoff-Fenstern, elektrischen Rollos und Raumthermostaten ausgestattet.

Im Eingangsbereich, im Technikraum und in der Küche sowie in den Bädern sind graue Bodenfliesen verlegt. In allen anderen Räumen ist ein hochwertiges Eiche Parkett bzw. bei der Treppe massive Eichenstufen verlegt.

Ein Telekom Glasfaseranschluss für Telefon/Internet ist vorhanden.

Provisionsfreier Verkaufspreis:

425.000 € = Grundpreis Haus einschl. Grundstück/Erschließung/Hausanschlüsse usw.

+15.000 € = höherwertige Ausstattung (Bäder raumhochgefliest, ebenerdige Dusche, hochwertige Türen, Eiche Parkett/Stufen, zusätzliche Wasserenthärtungsanlage)

+18.000 € = 2 Stellplätze direkt am Haus (ein nachträglicher Doppelcarport mit Remise/Wallbox ist in Eigenregie möglich)

458.000 € = Haus inkl. Grundstück entspricht ca. 3.720 € / Wohnquadratmeter für die Neubau DHH

Zusatzausstattung:

+26.000 € = Photovoltaikanlage mit 6,3 kWp inkl. Stromspeicher mit 5 kWh (Neu-Installation 10/2024)

+14.000 € = große Nobilia/Siemens Einbauküche mit 2. Gefrierschrank

498.000 € = Gesamtpreis – PROVISIONSFREI

Die Investition von 26.000 EUR in die PV-Anlage mit Stromspeicher amortisiert sich innerhalb von 10 bis 12 Jahren durch die jährlich eingesparten Stromkosten bzw. die erstattete Einspeisevergütung für den überschüssig produzierten Strom, d.h. monatliche Stromersparung von ca. 200 EUR.

Aufgrund des höchsten Effizienzhausstandard KfW40 - EE/NH - Plus geben einige Kreditbanken z. B. die Commerzbank deutlich niedrigere Kreditzinsen.

Ausstattung

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die landschaftlich besonders reizvolle Lage, am Fuße der Burg Hoheneck, verschiedene Sehenswürdigkeiten sowie der edle Wein verleihen dem Markt Ipsheim ein unverwechselbares Flair mit optimaler Infrastruktur und bester Verkehrsanbindung.

Der Bahnhof, zwei Arztpraxen und die Apotheke sowie ein kleiner Supermarkt, zwei Bäcker und ein Metzger sind fußläufig gut erreichbar. Supermärkte und Discounter, sowie das moderne Krankenhaus in Neustadt an der Aisch 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 befinden sich in Ipsheim, Realschule/Gymnasium finden Sie in Bad Windsheim oder Neustadt an der Aisch.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	13,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



EG Eingang / Flur



EG WC/Duschbad barrierefrei

Exposé - Galerie



EG Küche links



EG Küche rechts

Exposé - Galerie



EG Technikraum



EG Treppe / Abstellraum

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



OG Treppe



OG Treppe

Exposé - Galerie



OG Podest



OG Bad rechts

Exposé - Galerie



OG Bad links



OG Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer 2



OG Schlafzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer mit Ankleide

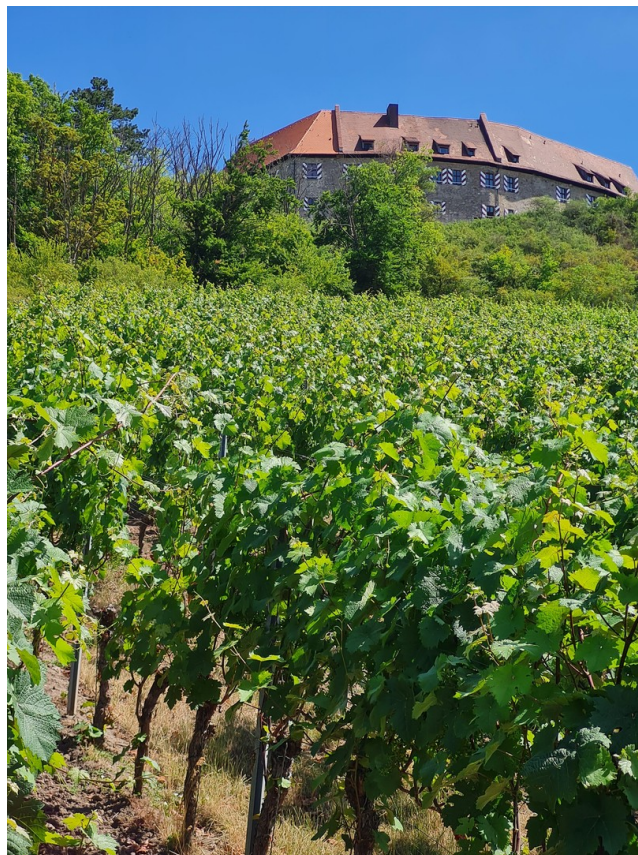


OG Balkonaussicht

Exposé - Galerie



erweiterte Balkonaussicht



jede Woche Weinfest

Exposé - Galerie

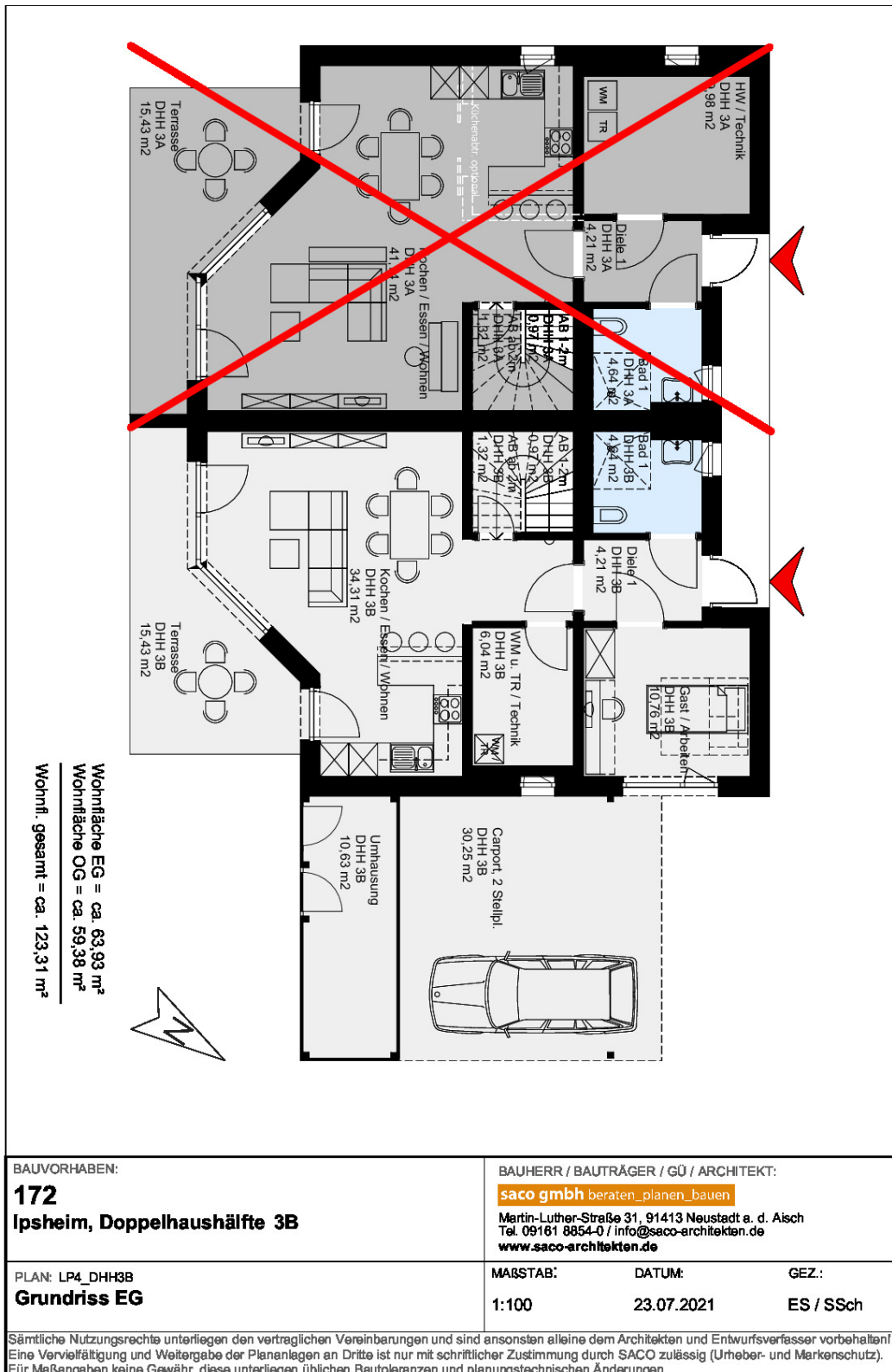


DG großer Stauraum (Höhe 2m)

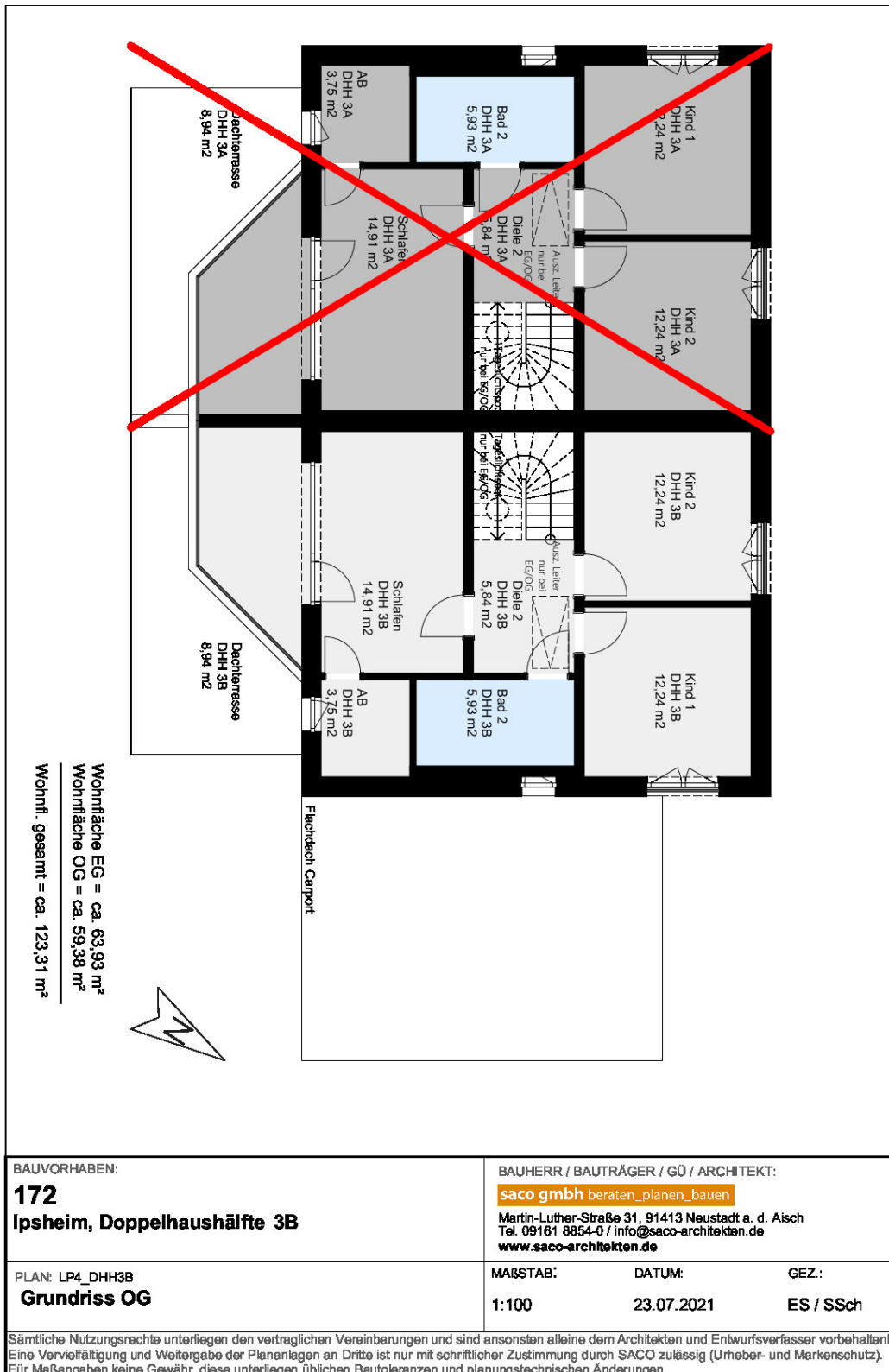


OG Einschubtreppe zum DG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

