

# Exposé

## Wohnung in Igersheim

### 3 1/2 Zimmer Wohnung



Objekt-Nr. OM-416154

#### Wohnung

Verkauf: **360.910 €**

Ansprechpartner:  
Philipp Wüst

Harthäuser Straße 18  
97999 Igersheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	106,15 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	260 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zurückhaltend und blickgeschützt in Richtung Straße, öffnet sich hingegen das Gebäude immer weiter zur Südseite. Offenheit und Transparenz prägen somit den Blick in Richtung Garten und Tal. Besonderes Augenmerk sind die großzügigen Loggien, die den aktuellen Bewohnern viel Freiraum und damit ein hohes Maß an Lebensqualität bieten. Der direkte Zugang von der Tiefgarage hinauf mit dem Aufzug, erleichtert den Alltag in jeder Situation.

Ein auf das Grundstück maßgeschneidertes Gebäude, welches einen weiten Blick auf die umliegende Natur, aber auch über die Nachbardächer hinweg, ermöglicht. Das Wohnen in den weitläufigen und lichtdurchfluteten Räumen bietet je nach Jahres- und Tageszeit ein einzigartiges Licht- und Farbenspiel.

## Ausstattung

Massivbauweise

Großzügige Loggia

Unverbaubarer Blick

2 Personenaufzüge

Jalousien auf der Südseite

Elektr. Rollläden in den Schlafräumen und auf der Nordseite

Fenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung

Fußbodenheizung mit individueller Temperaturregelung

Fußboden im Wohnbereich in Holzoptik

Tageslichtbad mit moderner Sanitärausstattung, Badewanne und bodentiefer Dusche

Separater Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss

Audio-Türsprechanlage

Zusätzlicher Abstellraum sowie Fahrradabstellplätze im UG

barrierearm

Effizienzhaus KfW55 Erneuerbare Energien / PV Anlage

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Vollbad, Barrierefrei

## Lage

Igersheim liegt mitten im "Lieblichen Taubertal", umgeben von Berghängen und bewaldeten Höhen. Die Gemeinde überzeugt mit einer sehr guten Infrastruktur, einer reizvollen und gepflegten Natur, aber auch als innovativer Wirtschaftsstandort.

Durch die Anbindung der Bundesstraße sind Ziele wie Würzburg (40km) und

Bad Mergentheim (4km) in greifbarer Nähe.

Überregionale Ziele sind ebenso durch die nahe verkehrende Bahnlinie gut erreichbar.

Ebenso bietet die Umgebung zahlreiche Bildungseinrichtungen, ein hervorragendes Rad- und Wanderwegenetz, verschiedene Freizeitangebote, Einkaufsmöglichkeiten, sehenswerte Ausflugsziele sowie gemütliche Cafés und Restaurants.

Das Gesundheitszentrum in Igersheim (Apotheke, Hausarzt-Praxis... ) ist nur 400 Meter entfernt und gut zu Fuß erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	23,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Wohnen



Außenansicht



# Exposé - Galerie



Aussicht Loggia



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro

# Exposé - Galerie



Bad



Abstellraum



Tiefgarage



# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus mit Aufzug

# Exposé - Grundrisse



Grundriss



# Exposé - Grundrisse



## TALBACH LOGGIEN 3,5 ZIMMER WOHNUNG

### Neubau

Harthäuser Str. 18  
97999 Igersheim

### OBJEKTbeschreibung

Ein auf das Grundstück maßgeschneidertes Gebäude, welches einen weiten Blick auf die umliegende Natur, aber auch über die Nachbardächer hinweg, ermöglicht. Das Wohnen in den weitläufigen und lichtdurchfluteten Räumen bietet je nach Jahres- und Tageszeit ein einzigartiges Licht- und Farbenspiel.

### ECKDATEN

- Massivbauweise
- Energieeffizienzklasse A+
- barrierearm
- 2 Aufzüge
- Moderne Sanitärausstattung mit Badewanne u. bodentiefer Dusche
- Fußbodenheizung
- Audio-Türsprechanlage
- 2 Tiefgaragenstellplätze
- Fertigstellung Juli 2023
- vermietet, ideal auch für Kapitalanleger



Wüst Projektentwicklung GmbH

info@philipp-wuest.de | www.wuest-projektentwicklung.de

# Exposé - Grundrisse

## HIGHLIGHTS

Besonderes Augenmerk ist die großzügige Loggia, die den zukünftigen Bewohnern viel Freiraum und damit ein hohes Maß an Lebensqualität bietet.

Der direkte Zugang von der Tiefgarage hinauf mit dem Aufzug zu jeder einzelnen Wohnung erleichtert den Alltag in jeder Situation.

## GRUNDRISS

Wohnen/Essen/Küche	50,11m <sup>2</sup>
Schlafen	16,28m <sup>2</sup>
Kind/Büro	17,00m <sup>2</sup>
Bad	9,03m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,22m <sup>2</sup>
Loggia*	21,02m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt	106,15m <sup>2</sup>

\*Loggia 50%



## UMGEBUNG | INFRASTRUKTUR

Die Gemeinde Igersheim überzeugt mit einer sehr guten Infrastruktur, einer reizvollen und gepflegten Natur, aber auch als innovativer Wirtschaftsstandort. Durch die Anbindung der Bundesstraße sind Ziele wie Würzburg (40km) und Bad Mergentheim (4km) in greifbarer Nähe.

Ebenso bietet die Umgebung zahlreiche Bildungseinrichtungen, ein hervorragendes Rad- und Wanderwegenetz, verschiedene Freizeitangebote, Einkaufsmöglichkeiten, sehenswerte Ausflugsziele sowie gemütliche Cafés und Restaurants. Das Gesundheitszentrum ist nur 400 Meter entfernt und gut zu Fuß erreichbar.

## INTERESSE | KONTAKT | BESICHTIGUNG

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

Wüst Projektentwicklung GmbH

info@philipp-wuest.de | [www.wuest-projektentwicklung.de](http://www.wuest-projektentwicklung.de)