



## 91472 Ipsheim / Oberndorf

Viel Platz, viele Möglichkeiten – Wohnen im Grünen  
 direkt am Aischtalradweg



**449.000 €**

Kaufpreis

**140 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**878 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

Christine Vogel  
 Tel.: 00499132750830  
[christine.vogel@remax.de](mailto:christine.vogel@remax.de)

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	878 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Einliegerwohnung	✓

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % vom

#### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1972
----------------	------

#### Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

#### Zustand

Baujahr	1972
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Stellplatzart

Garage



### unterkellert

unterkellert

ja

### Beschreibung zur Ausstattung

Energieausweis

Art: Bedarfsausweis

Gültig bis: 28.06.2036

Endenergiebedarf: 378,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Baujahr lt. Energieausweis: 1972

Wesentlicher Energieträger: Strom-Mix

Effizienzklasse: H

- Garage
- Unterkellert
- Marmorplattenheizung
- Befeuerung: Strom
- Kaminofen (Wohnzimmer EG)
- Einbauküche (EG)
- Einbauküche (DG, 2015)
- Photovoltaikanlage (4,96 kWp, 2003)
- Fenster erneuert (2010)
- Dachflächenfenster erneuert (2015)
- Böden erneuert (EG, 2015)
- Böden erneuert (DG, 2015)
- Bad erneuert (DG, 2015)
- Garten und Außenanlage überarbeitet (2018)
- Gartenweg und Garageneinfahrt neu gepflastert (2019)
- Garagentor erneuert (2021)
- Sicherungskästen erneuert (2021)
- Garagendach erneuert (2022)



## Beschreibung

In naturnahe Lage direkt am Aischtalradweg, in Ipsheim / Oberndorf, präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung als attraktives Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das im Jahr 1972 errichtete Haus wurde laufend modernisiert und überzeugt durch seine solide Bauweise, die großzügige Raumaufteilung sowie das angenehme Wohnumfeld.

Auf insgesamt drei Etagen verteilen sich rund 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Das großzügige Grundstück mit 878 m<sup>2</sup> bietet viel Platz für Erholung, Gartenfreunde und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der große Garten unterstreicht den besonderen Wohnwert dieser Immobilie und schafft eine idyllische Rückzugsoase im Grünen.

Im Erdgeschoss befindet sich eine charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, während das Dachgeschoss als 2-Zimmer-Einliegerwohnung ausgebildet ist. Damit eignet sich das Haus ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur teilweisen Vermietung.

Ausstattungsmerkmale wie eine Photovoltaikanlage, Marmorplattenheizkörper, eine Garage sowie die vollständige Unterkellerung runden das Angebot ab und sorgen für zusätzlichen Komfort und vielseitig nutzbare Flächen. Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist ab sofort verfügbar.

Diese Immobilie verbindet naturnahes Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine solide Ausstattung in einem ansprechenden Gesamtpaket.

## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem ruhigen, ländlich geprägten Ortsteil der Gemeinde Ipsheim im Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim. Die Umgebung ist von gepflegter Wohnbebauung, viel Grün und einer angenehmen, familienfreundlichen Nachbarschaft geprägt – ideal für alle, die ein entspanntes Wohnumfeld abseits von Hektik und Durchgangsverkehr schätzen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ärztliche Versorgung sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind in Ipsheim und den umliegenden Ortschaften gut erreichbar. Auch Kindertagesstätten und Schulen befinden sich im nahen Umfeld und bieten kurze Wege für Familien.

Die Region überzeugt zudem durch ihren hohen Freizeit- und Erholungswert: Felder, Wiesen und Wege in der Natur laden zu Spaziergängen, Radtouren und Outdoor-Aktivitäten ein. Dank der guten Anbindung an das überregionale Straßennetz sind die Städte und Wirtschaftszentren der Umgebung komfortabel erreichbar, wodurch sich die Lage auch für Berufspendler attraktiv gestaltet.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.6.2036.  
Endenergiebedarf beträgt 378.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an RE/MAX Solutions, Christine Vogel, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten.



Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

#### HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

#### DAVEit

Sollten mehrere Interessenten die Immobilie erwerben wollen, werden wir den Verkauf aus Gründen der Chancengleichheit mit dem Angebotsverfahren DAVEit abschließen. Mehr Information zu DAVEit finden Sie auf unserer Homepage unter: <https://remax-herzogenaurach.de/de/daveit>













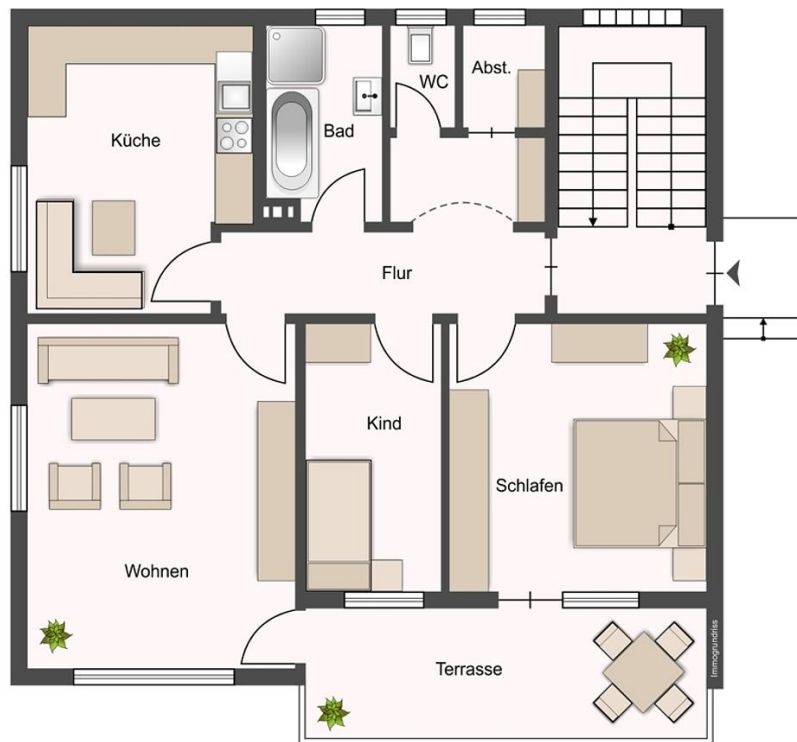










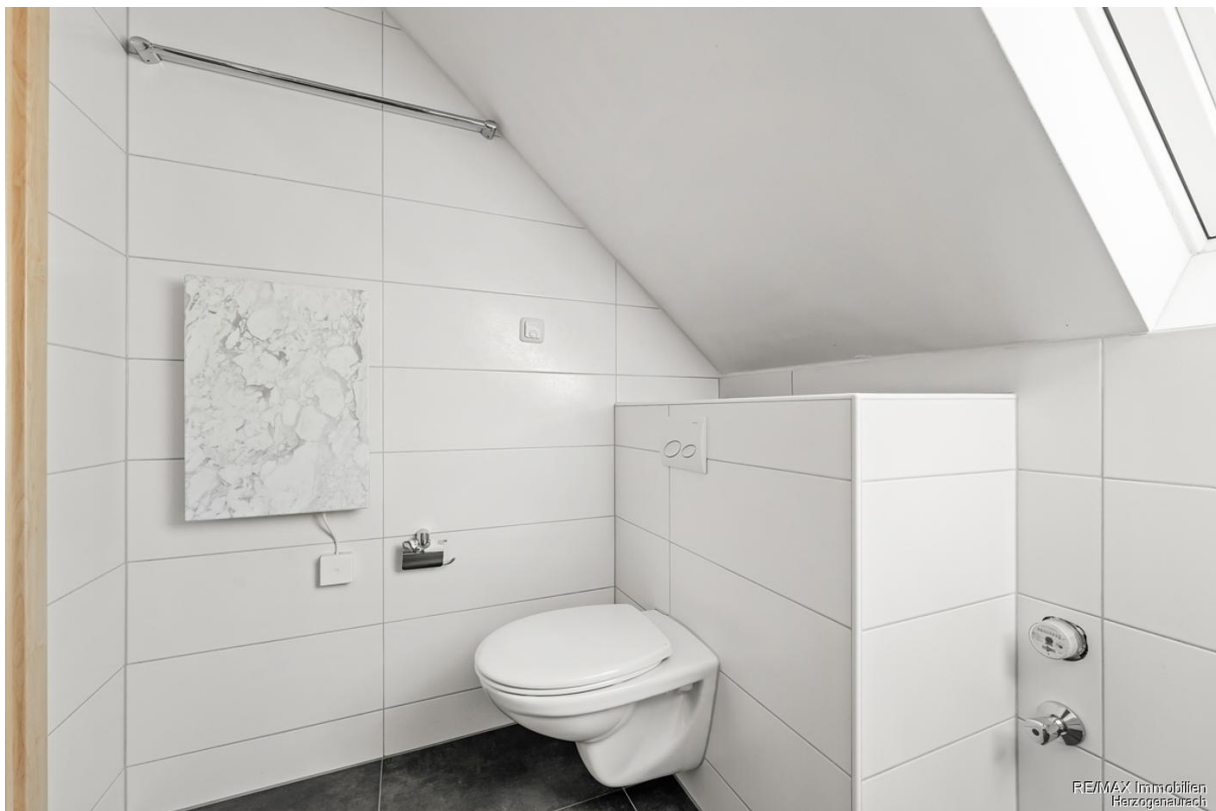


RE/MAX Immobilien  
Herzogenaarach



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaarach

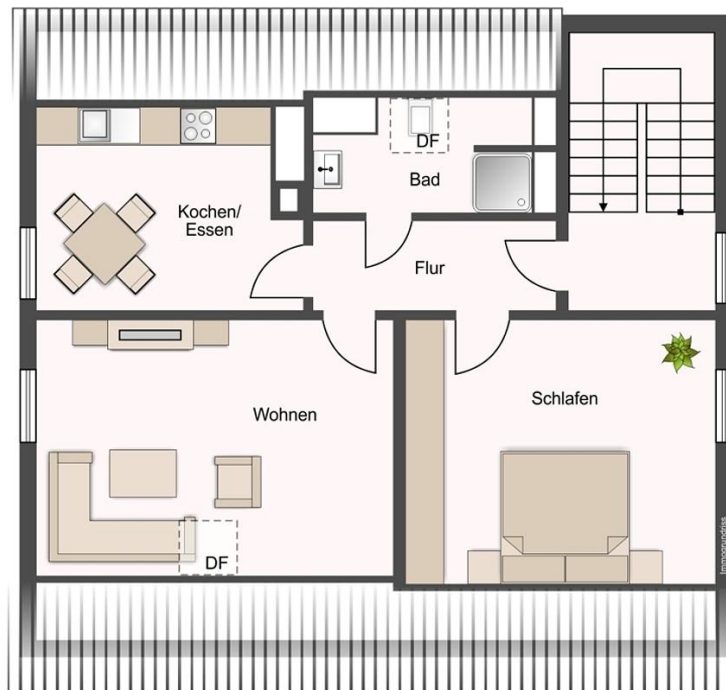








RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach





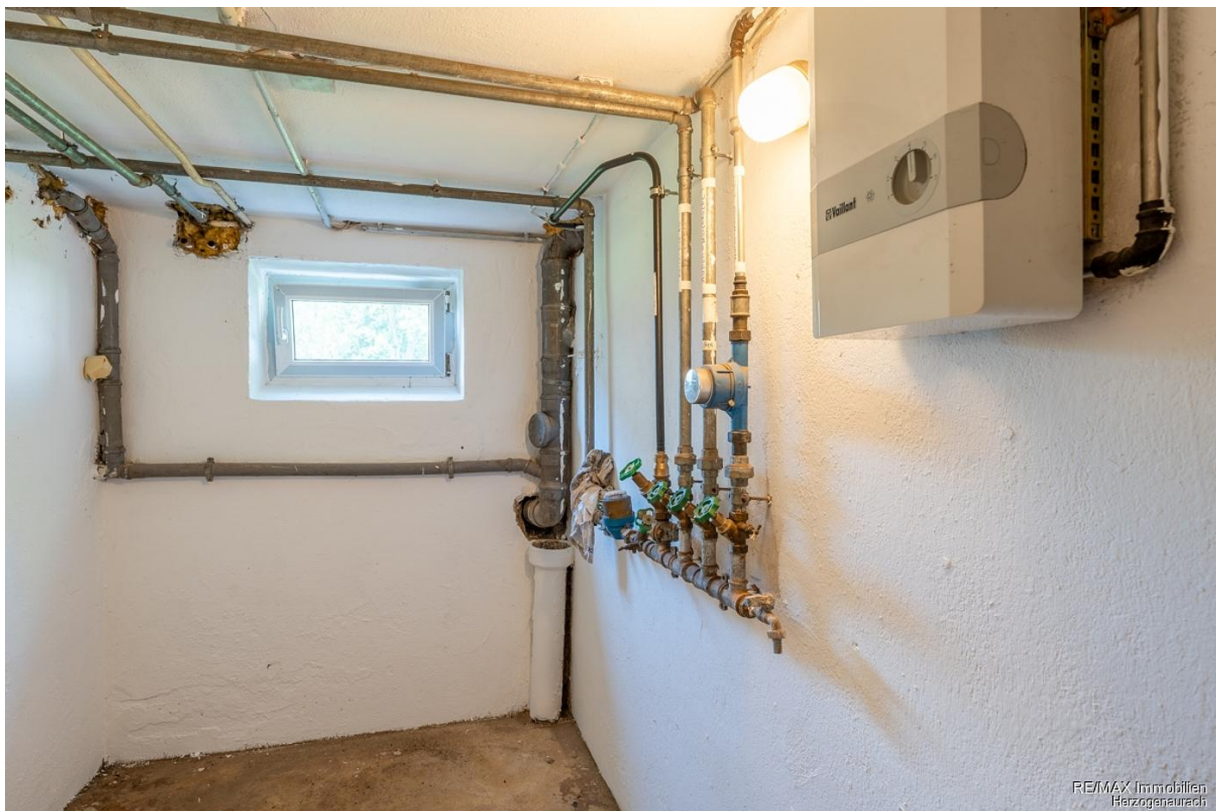


RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach







RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach

