

# Exposé

## Wohnung in Igersheim

### 3 1/2 Zimmer EG Wohnung inkl. Grünfläche



Objekt-Nr. **OM-328651**

#### Wohnung

Verkauf: **378.000 €**

Ansprechpartner:  
Philipp Wüst

Harthäuser Straße 18  
97999 Igersheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2023	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	108,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	260 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# 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 zukünftigen Bewohnern viel Freiraum und damit ein hohes Maß an Lebensqualität bieten. Der direkte Zugang von der Tiefgarage hinauf mit dem Aufzug zu jeder einzelnen Wohnung 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

Barrierefreiheit

Großzügige Gartenterrasse

Grünfläche mit ca. 95m<sup>2</sup>

2 Personenaufzüge als direkte Verbindung zwischen Tiefgarage und den Wohnebenen

Wohn- / Esszimmer mit offener Küche

Jalousien auf der Südseite

Elektrisch betriebene Rollläden in den Schlafräumen und der Nordseite

Fenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung

Fußbodenheizung mit individueller Temperaturregelung

Fußboden im Wohnbereich in Holzoptik

Bad mit moderner Sanitärausstattung, Badewanne und bodentiefer Dusche

Separater Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss

Audio-Türsprechanlage

Zusätzlicher Abstellraum sowie Fahrradabstellplätze im UG

Effizienzhaus KfW55 Erneuerbare Energien

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Fertigstellung: Juli 2023

Die Wohnung ist derzeit vermietet - ideal für Kapitalanleger

Preis zzgl. Tiefgaragenstellplatz 20.000,- EUR + Außenstellplatz 12.500,- EUR

Besuchen Sie uns auf:

[www.wuest-projektentwicklung.de](http://www.wuest-projektentwicklung.de)

## 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 mit ( Apotheke, Hausarzt-Praxis, HNO-Praxis, Hörgeräteakustiker, Logopädie-Praxis, Neurologie-Praxis, Physiotherapie-Praxis und Psychologie-Praxis ) ist nur 400 Meter entfernt und gut zu Fuß erreichbar.

### **Infrastruktur:**

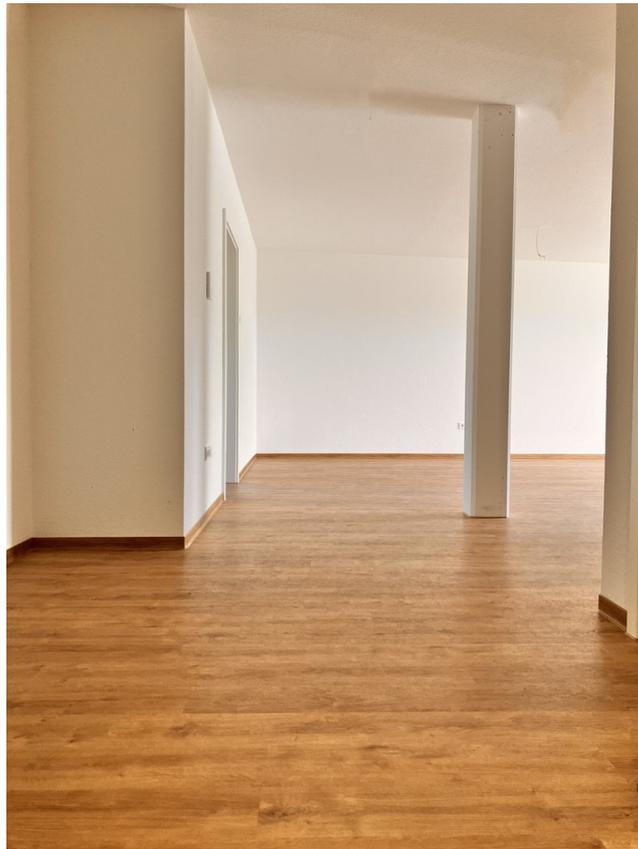
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	23,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Wohnen



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Schlafzimmer1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer2



Bad

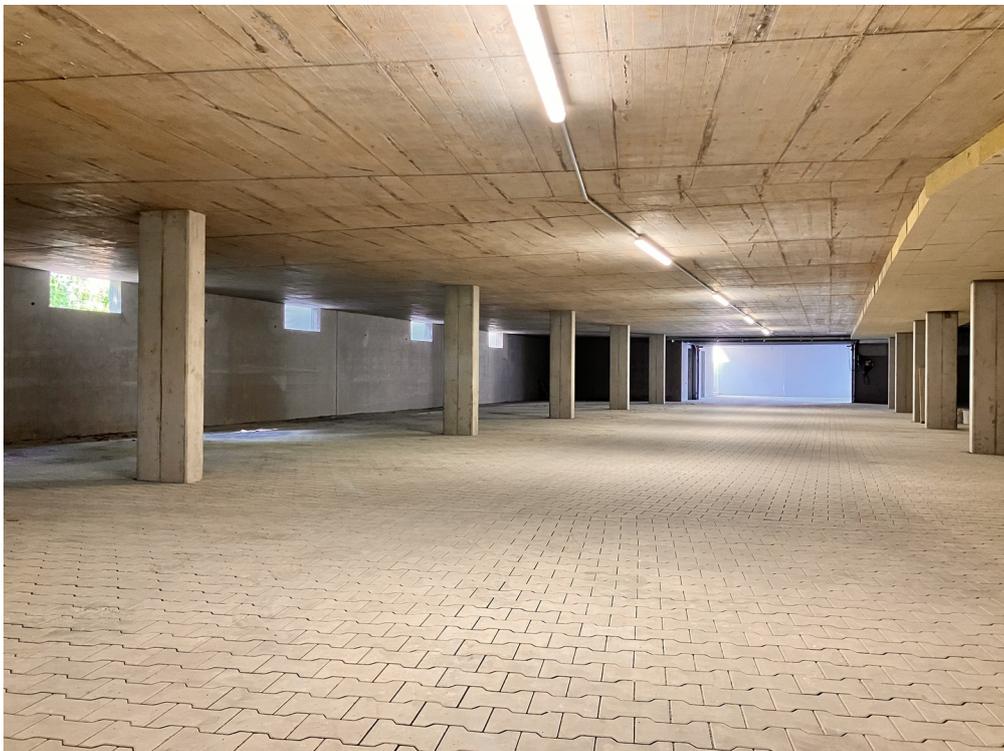


Bad

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Tiefgarage

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus mit Aufzug

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé



Verkaufspreis:

**378.000 EUR**

zzgl. Tiefgaragenstellplatz à 20.000 EUR

Außenstellplatz à 12.500 EUR

## TALBACH LOGGIEN

### 3,5 ZIMMER WOHNUNG

Erdgeschoss  
als Kapitalanlage

**Neubau**

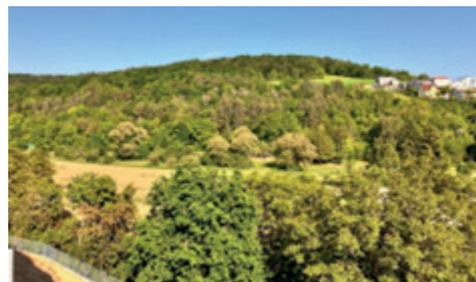
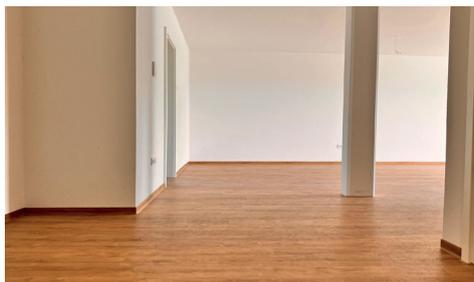
Harthäuser Str. 18  
97999 Igersheim

### 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+
- Barrierefreiheit
- 2 Aufzüge
- Moderne Sanitärausstattung mit Badewanne u. bodentiefer Dusche
- Fußbodenheizung
- Audio-Türsprechanlage
- 1 Tiefgaragenstellplatz und 1 Außenstellplatz
- Grünfläche mit ca 95 m<sup>2</sup>
- Fertigstellung Juli 2023
- Vermietet, ideal für Kapitalanleger



## HIGHLIGHTS

Besonderes Augenmerk ist die großzügige Terrasse, 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>
Terrasse*	24,72m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>108,00m<sup>2</sup></b>

\*Terrasse 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 Ihren Anruf +49 151 25263576.