



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

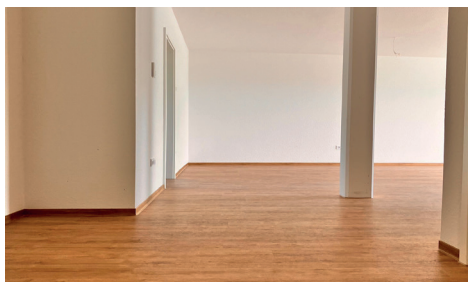
Harthäuser Str. 18  
97999 Igersheim

### 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.