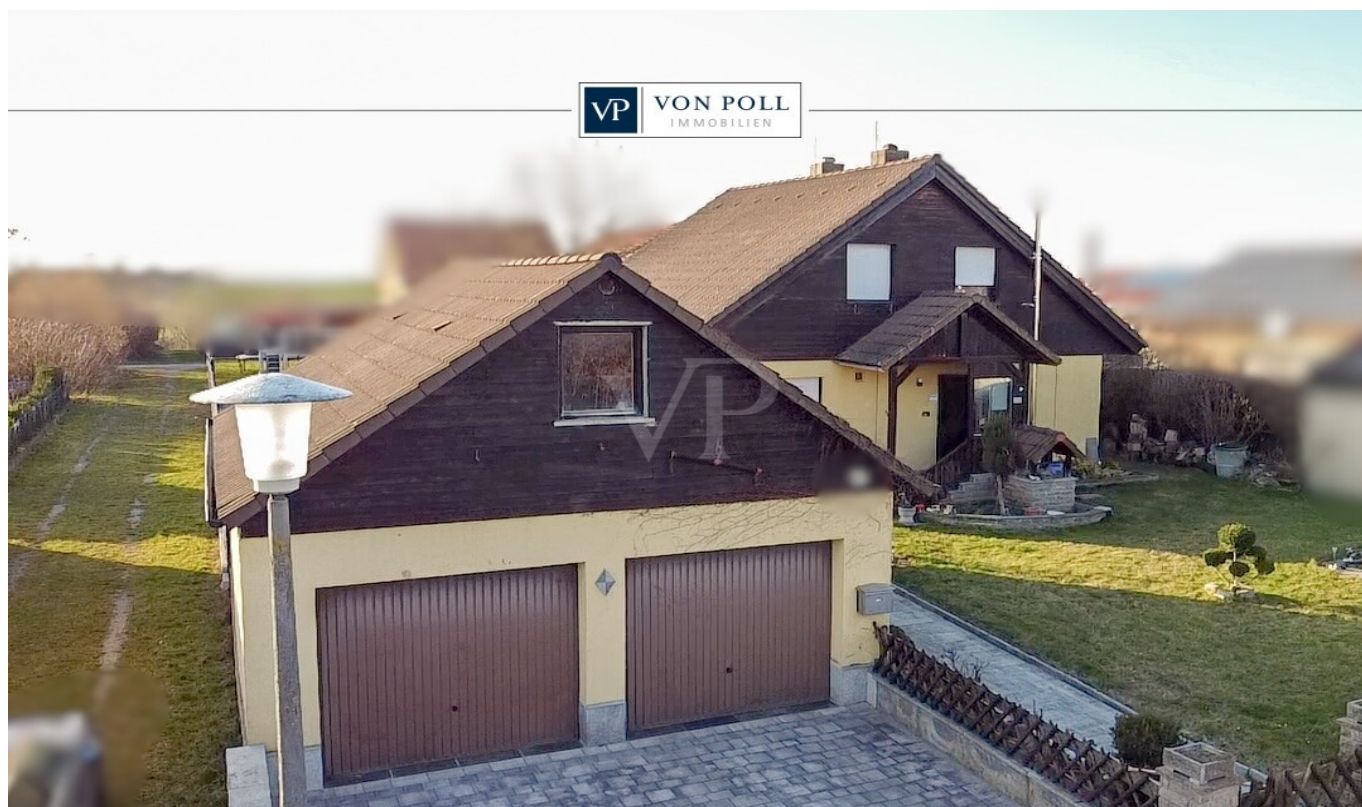


Iphofen

# Charmantes Einfamilienhaus mit Garten in Nenzenheim/Iphofen

Objektnummer: 26432105



**KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 834 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26432105 - 97346 Iphofen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26432105 - 97346 Iphofen**

## Auf einen Blick

|                     |                                      |                    |  |
|---------------------|--------------------------------------|--------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26432105</b>                      | <b>Kaufpreis</b>   | <b>395.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 106 m<sup>2</sup></b>         | <b>Haustyp</b>     | <b>Einfamilienhaus</b>   |
| <b>Dachform</b>     | <b>Satteldach</b>                    | <b>Provision</b>   | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,57 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| <b>Zimmer</b>       | <b>4</b>                             | <b>Bauweise</b>    | <b>Fertigteile</b>   |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>3</b>                             | <b>Ausstattung</b> | <b>Terrasse, Kamin,<br/>Garten/-mitbenutzung</b>   |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>2</b>                             |                    |  |
| <b>Baujahr</b>      | <b>1993</b>                          |                    |  |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>2 x Freiplatz, 3 x<br/>Garage</b> |                    |  |

Objektnummer: 26432105 - 97346 Iphofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 161.76 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 24.03.2036     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1993           |

Objektnummer: 26432105 - 97346 Iphofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26432105 - 97346 Iphofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26432105 - 97346 Iphofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26432105 - 97346 Iphofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26432105 - 97346 Iphofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26432105 - 97346 Iphofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26432105 - 97346 Iphofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26432105 - 97346 Iphofen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26432105 - 97346 Iphofen**

## Ein erster Eindruck

**Charmantes Einfamilienhaus in Nenzenheim/ Iphofen**

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1993 befindet sich in ruhiger Wohnlage im idyllischen Ortsteil Nenzenheim der Stadt Iphofen und bietet ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die großzügiges Wohnen mit naturnahem Umfeld verbinden möchten. Auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 837 m<sup>2</sup> und mit einer Wohnfläche von rund 106 m<sup>2</sup> überzeugt die Immobilie durch eine durchdachte Raumaufteilung, viel Platz im Innen- und Außenbereich sowie eine angenehme Wohnatmosphäre.

Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich, dass hier großzügiges und offenes Wohnen im Mittelpunkt steht. Das Herzstück bildet der helle Wohn- und Essbereich, der offen gestaltet ist und durch einen Kamin eine besonders gemütliche Atmosphäre erhält. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und einen schönen Blick in den Garten. Die angrenzende Küche wurde im Jahr 2023 modernisiert und mit einem hochwertigen Granitboden ausgestattet. Ergänzt wird dieser Bereich durch eine praktische Speisekammer, die zusätzlichen Stauraum bietet. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC mit Dusche, das den Alltag komfortabel ergänzt.

Im Obergeschoss stehen insgesamt drei Zimmer zur Verfügung. Neben dem Elternschlafzimmer gibt es zwei weitere Räume, die sich ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen lassen. Ein Badezimmer komplettiert diese Etage und bietet ausreichend Platz für die Bedürfnisse einer Familie.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch zahlreiche Nutz- und Abstellmöglichkeiten. Im Untergeschoss befinden drei Abstellräume sowie der Heizraum. Eine im Keller installierte Infrarotsauna verbleibt im Haus und wird mitverkauft, sodass hier auch ein kleiner Wellnessbereich entstehen kann.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück mit einem großen Garten sowohl vor als auch hinter dem Haus. Die vorhandene Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet einen schönen Platz für gemeinsame Zeit mit Familie und Freunden. Für die Gartenbewässerung steht ein eigener Brunnen mit Zisterne zur Verfügung, was die Pflege der Grünflächen besonders praktisch macht.

Auch in Bezug auf die Parkmöglichkeiten bietet die Immobilie viel Komfort. Insgesamt stehen drei Garagen sowie zwei zusätzliche Stellplätze im Freien zur Verfügung, sodass ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge oder auch zusätzlichen Stauraum vorhanden ist.

**Das Haus verfügt über Kunststofffenster mit zweifacher Verglasung aus dem Baujahr sowie über eine neue Heizungsanlage.**

**Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als gepflegtes und großzügiges Zuhause mit einem weitläufigen Garten und einer ruhigen Lage im charmanten Weinort Nenzenheim. Die Kombination aus großzügigem Grundstück, familienfreundlicher Raumaufteilung und praktischer Ausstattung macht dieses Haus zu einer attraktiven Gelegenheit für alle, die auf der Suche nach einem langfristigen Zuhause mit hoher Lebensqualität sind.**

**Bei Interesse an einem Besichtigungstermin oder für weitere Informationen melden Sie sich gerne bei uns- Von Poll Immobilien Kitzingen.**

**Objektnummer: 26432105 - 97346 Iphofen**

## **Ausstattung und Details**

### **HIGHLIGHTS**

- \* **durchdachter Grundriss**
- \* **helle offene Räume**
- \* **teilweise Natursteinböden**
- \* **großer Garten**
- \* **3 Garage + 2 Freiplätze**
- \* **Zisterne**
- \* **Infrarotsauna**
- \* **Heizung neu (2025)**

**Objektnummer: 26432105 - 97346 Iphofen**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Nenzenheim, der zur fränkischen Weinstadt Iphofen im Landkreis Kitzingen gehört. Der Ort liegt landschaftlich reizvoll am Rand des Steigerwaldes und ist Teil des bekannten Weinbaugebiets „Weinparadies Franken“. Die Umgebung ist geprägt von Weinbergen, Feldern sowie zahlreichen Rad- und Wanderwegen und bietet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit hohem Freizeitwert.

Die Nahversorgung ist teilweise direkt im Ort vorhanden. Ein Lebensmittelmarkt ermöglicht den Einkauf von Waren des täglichen Bedarfs. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte, Apotheken und Dienstleistungsangebote befinden sich in der nur wenige Fahrminuten entfernten Stadt Iphofen.

Für Familien bietet Nenzenheim eine gute Grundinfrastruktur mit einem Kindergarten im Ort sowie einem aktiven Vereinsleben. Dazu zählen unter anderem ein Reitverein sowie ein Fußballverein, die das gemeinschaftliche Leben prägen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten bieten. Insgesamt verbindet der Standort ländliche Ruhe mit einer soliden Versorgung und einem lebendigen Dorfleben im fränkischen Weinland.

**Objektnummer: 26432105 - 97346 Iphofen**

## **Sonstige Angaben**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26432105 - 97346 Iphofen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Dieter Tellinger**

---

**Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen**

**Tel.: +49 9321 - 92 44 995**

**E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**