

Wohnen am Iphöfer
Stadtgraben

Bahnhofstraße 29

Birklinger Straße 28 28a 28b 28c 28d

HAAG
MARKTSTEFT

Die Stadt genießen. Die Umgebung erkunden.



Visualisierung mit Blick von oben aus Nord-West

**32 neue Wohnungen
als wertvolle Kapitalanlage
zum Kaufen und Vermieten
oder als selbstgenutztes
Wohneigentum.**

Wohnanlage mit Gemeinschaftsraum.

**Geteilte Lebensfreude
am Fuße des Schwanbergs**

Vorteilhafte Lage mit Weitblick.

An aerial photograph of a town with a prominent church in the center. A red arrow originates from the top left, pointing towards a red circle on a building in the middle of the town. The background shows a vast green landscape with rolling hills under a blue sky with light clouds.

Wohnen am Iphöfer
Stadtgraben

Bahnhofstraße 29
Birklinger Straße 28 28a 28b 28c 28d

Die Stadt genießen. Die Umgebung erkunden. Lebensfreude teilen.

Wohnen am Iphöfer Stadtgraben: Wir freuen uns auf Sie.

Schöner Wohnraum in herausragender Lage ist allseits beliebt: Unser neues Wohnanlagen-Projekt Am Iphöfer Stadtgraben entfaltet sich in fünf einzelnen Häusern direkt am „Eingang“ zur Altstadt. Die traumhafte Lage am Fuße des Schwanbergs und die vorteilhafte Infrastruktur eröffnen vielseitige Perspektiven für eine erfüllte Lebensgestaltung – der Wein, das kulturelle und kulinarische Angebot im Rhythmus der Jahreszeiten sind nur ein Beispiel. Wer die Ruhe der Umgebung und den Facettenreichtum der Stadt schätzt, wird an diesem Ort viel Freude haben. Herzlich willkommen.


Ihr Dieter Haag

Die fünf separaten Häuser der neuen Wohnanlage in Iphofen werden mit hochwertigem heimischen Ziegelstein gebaut. Die Wohnanlage erfüllt das GEG 2023 (GEG = GebäudeEnergieGesetz). Das GEG 2023 entspricht vom Jahres-Primärenergiebedarf einem KfW-55-Haus.

A7/A3 Biebelried
ca. 17,5 km

Würzburg ca. 30 km
Kitzingen ca. 11 km

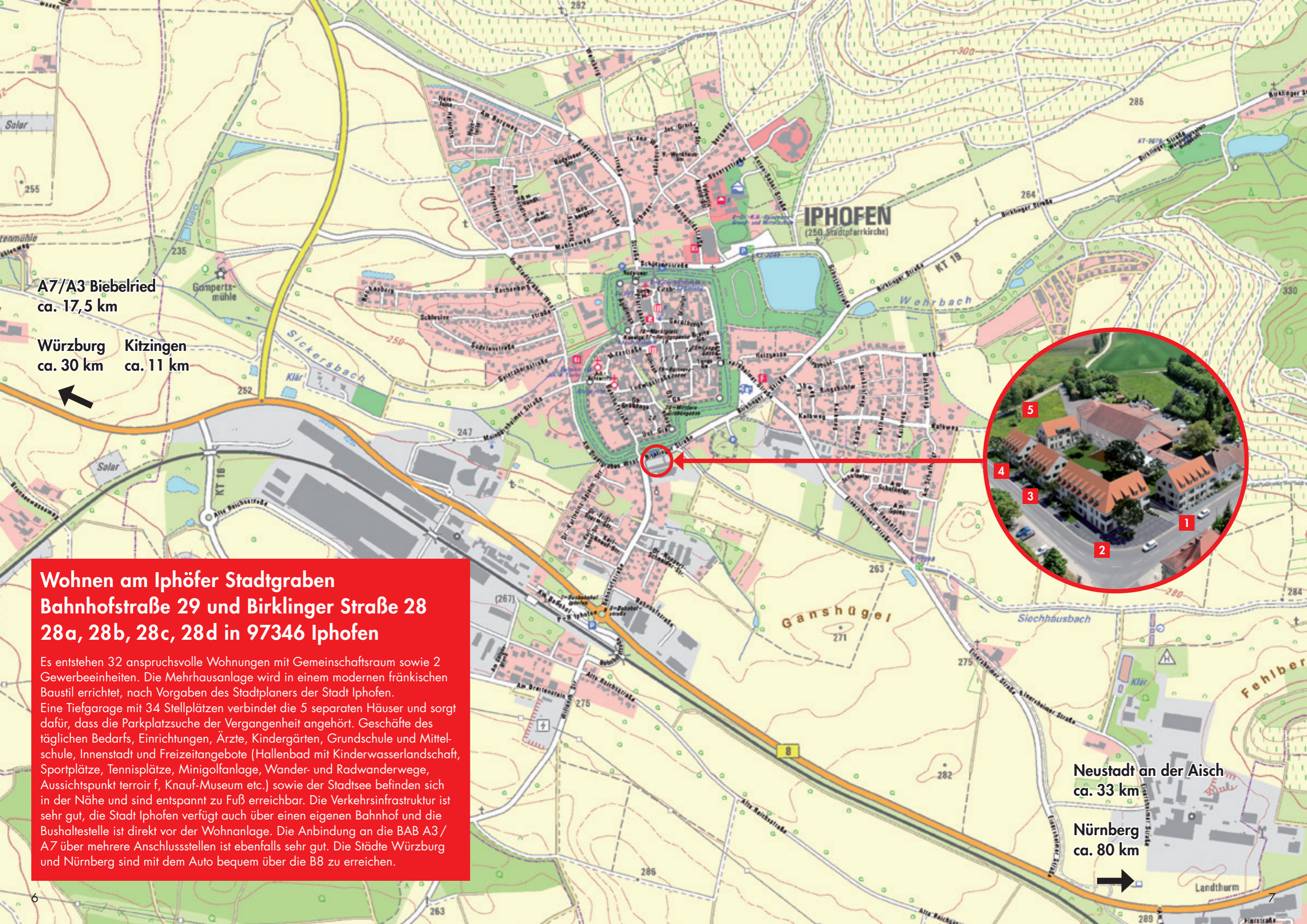
Wohnen am Iphöfer Stadtgraben Bahnhofstraße 29 und Birklinger Straße 28 28a, 28b, 28c, 28d in 97346 Iphofen

Es entstehen 32 anspruchsvolle Wohnungen mit Gemeinschaftsraum sowie 2 Gewerbeeinheiten. Die Mehrhausanlage wird in einem modernen fränkischen Baustil errichtet, nach Vorgaben des Stadtplaners der Stadt Iphofen. Eine Tiefgarage mit 34 Stellplätzen verbindet die 5 separaten Häuser und sorgt dafür, dass die Parkplatzsuche der Vergangenheit angehört. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einrichtungen, Ärzte, Kindergärten, Grundschule und Mittelschule, Innenstadt und Freizeitangebote (Hallenbad mit Kinderwasserlandschaft, Sportplätze, Tennisplätze, Minigolfanlage, Wander- und Radwanderwege, Aussichtspunkt terroir f, Knauf-Museum etc.) sowie der Stadtsee befinden sich in der Nähe und sind entspannt zu Fuß erreichbar. Die Verkehrsinfrastruktur ist sehr gut, die Stadt Iphofen verfügt auch über einen eigenen Bahnhof und die Bushaltestelle ist direkt vor der Wohnanlage. Die Anbindung an die BAB A3/A7 über mehrere Anschlussstellen ist ebenfalls sehr gut. Die Städte Würzburg und Nürnberg sind mit dem Auto bequem über die B8 zu erreichen.



Neustadt an der Aisch
ca. 33 km

Nürnberg
ca. 80 km



HAAG-Wohnanlagen: Von der Vision zur Wirklichkeit ...

... unsere Beispiele in Marktstefft und in Kitzingen Siedlung ...



Die Markgrafen-Wohnanlage in Marktstefft ist mit 25 Komfort-Wohnungen konzipiert als Ort zum Leben und sich Wohlfühlen in jeder Lebensphase. Wohnen mit Service nach Bedarf und Absprache: z. B. Hausnotruf, Arzt, Essen, Reinigung, Pflege. Die Anlage wird durch die Dieter Haag Hausverwaltung betreut und ist vollvermietet.

Ein Konzept für alle Fälle und Bedürfnisse.

Beide Projekte wurden von unserem bewährten Partner Walter Böhm Architekten Iphofen treffend umgesetzt.



Markante Perspektiven mit Aussicht.

Die Wohnanlage in der Ernst-Reuter-Straße in Kitzingen Siedlung – in Nachbarschaft zu unserer Mühlenhof-Wohnanlage – besteht aus 16 modernen Wohnungen mit Aussicht. Ideale Kapitalanlagen. Eigentümer und Mieter genießen die Lagevorteile. Unsere Hausverwaltung kümmert sich auch hier sorgfältig um Werterhalt und Vermietung.

... ein Ort mit lebendiger Geschichte: Die Mühlenhof-Wohnanlage in Kitzingen Siedlung.



Das alte Mühlengelände im Januar 2017.



Die fertige Mühlenhof-Wohnanlage 2019.



Schöne Aussichten am Wäldchen.

Mit feinem Gespür für die Historie konzipierten Walter Böhm Architekten und unser Team ein harmonisches Gehöft in Anlehnung an die Mühle am Sickerbach.

Aus dem ausgedienten Gutshof „Goller-Mühle“ wurde durch fünf ringförmig angeordnete Häuser eine Wohnanlage mit Charakter und besonderer Wohn- und Aufenthaltsqualität: 32 attraktive Wohnungen als würdige Kapitalanlage oder selbstgenutztes Eigentum. Die HAAG Hausverwaltung sorgt für die Vermietung und Instandhaltung.

Die Stadt zum Greifen nah: Wohnanlage am Repperndorfer Mühlbach in Kitzingen Muldenweg.



Luftbild Hochsommer 2023



Luftbild Hochsommer 2023



Altbaubestand am Mühlbach 2019.



Sommerfest zur Präsentation im Juni 2022.



Einzug der ersten Mieter im August 2022.

Auf dem verlassenen landwirtschaftlichen Areal entstand eine Wohnanlage aus 2 einzelnen Häusern mit einer Tiefgarage – optimale Flächennutzung: **22 moderne Wohnungen als Kapitalanlage oder als selbstbewohntes Eigentum.** Auch hier erfolgt die Vermietung und Betreuung durch die Dieter HAAG Hausverwaltung.

Unser Architekten- und Planungsteam konzipierte eine Lösung mit besonderer Wohn- und Aufenthaltsqualität unter Einbindung des kleinen Wäldchens.

Historische Funde Am Iphöfer Stadtgraben ...



Am Archäologietag am 18. Juni 2023 wurden die Funde der Ausgrabungen öffentlich und zum Anfassen gezeigt und parallel das neue Wohnbauprojekt vorgestellt. Bürgermeister Dieter Lenzer, Dr. Matthias Merkl vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dieter Heyse vom Büro für Ausgrabungen und Dokumentationen Heyse sowie Dieter Haag berichteten vom neuesten Stand der Dinge und beantworteten viele Fragen.



Erste Schürfung mit Architekt im Jahr 2020.



Archäologische Grabungen im Jahr 2022.



Fundstücke aus dem nördlichen Bereich.

Offensichtlich verfügt das Areal Am Stadtgraben Iphofen seit jeher über eine hohe Anziehungskraft. Dieter Heyse und sein Team förderten bei den langen Ausgrabungen zur Bewahrung archäologischer Denkmäler sowohl vorgeschichtliche Befunde als auch Stücke aus allen Phasen des Mittelalters zutage. Durch die Erschließung von Bauland, Neubauten und sonstigen baulichen Veränderungen können archäologische Denkmäler zerstört werden. Laut Denkmalschutzgesetz müssen diese Zeugnisse der Vergangenheit vor Baubeginn fachmännisch freigelegt und dokumentiert werden.

Wohnen am Iphöfer Stadtgraben

Bahnhofstraße 29
Birklinger Straße 28 28a 28b 28c 28d



Die Wohnanlage hat fünf separate Häuser mit insgesamt 32 neuen Wohnungen mit privater (Dach-)Terrasse oder Loggia. Das Haus 2 hat einen Aufzug von der Tiefgarage bis in das Dachgeschoss, der an die Wohnungen 9, 11, 13, 15 und 16 sowie an den Gemeinschaftsraum im EG und die beiden Gewerbeeinheiten im EG und im OG angebunden ist.

- 1** Haus 1 = Wohnungen 1 – 6
- 2** Haus 2 = Wohnungen 9 – 11, 13 – 17
Gemeinschaftsraum (7)
Gewerbeeinheit EG (8)
Gewerbeeinheit OG (12)
- 3** Haus 3 = Wohnungen 18 – 23
- 4** Haus 4 = Wohnungen 24 – 29
- 5** Haus 5 = Wohnungen 30 – 35

Visualisierung mit Blick von oben aus Nord-West

Wohnen am Iphöfer Stadtgraben

Bahnhofstraße 29
Birklinger Straße 28 28a 28b 28c 28d



**Das sieht gut aus –
darauf freuen wir uns.**



Kurzbeschreibung, Vorteile und Werterhalt.

Wie ist die Wohnanlage generell konzipiert?

Fünf separate Häuser entfalten sich in harmonischer Balance zum Altstadtbild in modernem fränkischen Stil entlang der Ecke Bahnhofstraße / Birklinger Straße direkt gegenüber der südlichen Altstadtzufahrt, Am Stadtgraben Ost, in zentraler Lage. Eine Tiefgarage verbindet die Häuser miteinander. In Haus 2 sind ein Gemeinschaftsraum und zwei Gewerbeeinheiten im EG und im OG integriert. Über einen Aufzug sind diese Räume wie auch die Wohnungen 9, 11, 13, 15 und 16 bequem ab Tiefgarage zu erreichen. Die Wohneinheiten sind teilweise barrierefrei geplant und ausgeführt. Alle Wohnungen haben eine eigene (Dach-) Terrasse oder eine Loggia. Auch die Außen- und Grünbereiche sowie der gemeinsame Freisitz innerhalb der Wohnanlage sind konsequent in Abstimmung mit der Städteplanung und Landschaftsarchitekten erfolgt.

Welche Ausstattung sollen die Wohnungen erhalten?

Die Wohnungen und Bäder werden in gehobenem Einrichtungs-Standard ausgestattet. Linoleum – als Naturprodukt von sich aus antistatisch, antibakteriell, hygienisch – hat sich als äußerst pflegeleichter Bodenbelag bestens bewährt.

Wie wird die Wohnanlage organisiert?

Die Wohnanlage wird von der HAAG Am Iphöfer Stadtgraben GmbH & Co. KG als Bauträger erbaut und anschließend durch die Dieter Haag Hausverwaltung zuverlässig betreut.

Dadurch garantieren wir Ihnen einen erfahrenen Partner, dem Ihr Wohlgefühl und die Langlebigkeit Ihrer Investition am Herzen liegen, der sich um die wesentlichen Dinge kümmert und der Ihnen gerne zur Seite steht, wenn Sie einmal Hilfe benötigen sollten.

Thomas Schöner, Philipp Schmidt und Carola Jahr von der Dieter Haag Hausverwaltung kümmern sich mit viel Erfahrung und Feingefühl gerne auch um Ihr Eigentum Am Iphöfer Stadtgraben.

Das Leistungsspektrum:

- Eigentümerbetreuung
- Mieterbetreuung
- Buchhaltung
- Kautionsverwaltung
- Forderungsmanagement
- Vertragsmanagement
- Betriebskostenmanagement
- Instandhaltungsmanagement
- Wohnungsübergaben und Wohnungsabnahmen
- Mietanpassungen

Welche Ausführung und Förderungen sind möglich?

Die Wohnungen sind schlüsselfertig kalkuliert. Im Kaufpreis sind enthalten: Grunderwerb, Erschließungskosten, Haus 2 teilweise mit Aufzug erschlossen, Außenanlagen und die Nebenkosten für Plan, Statik und Plangenehmigung.

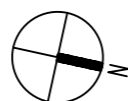
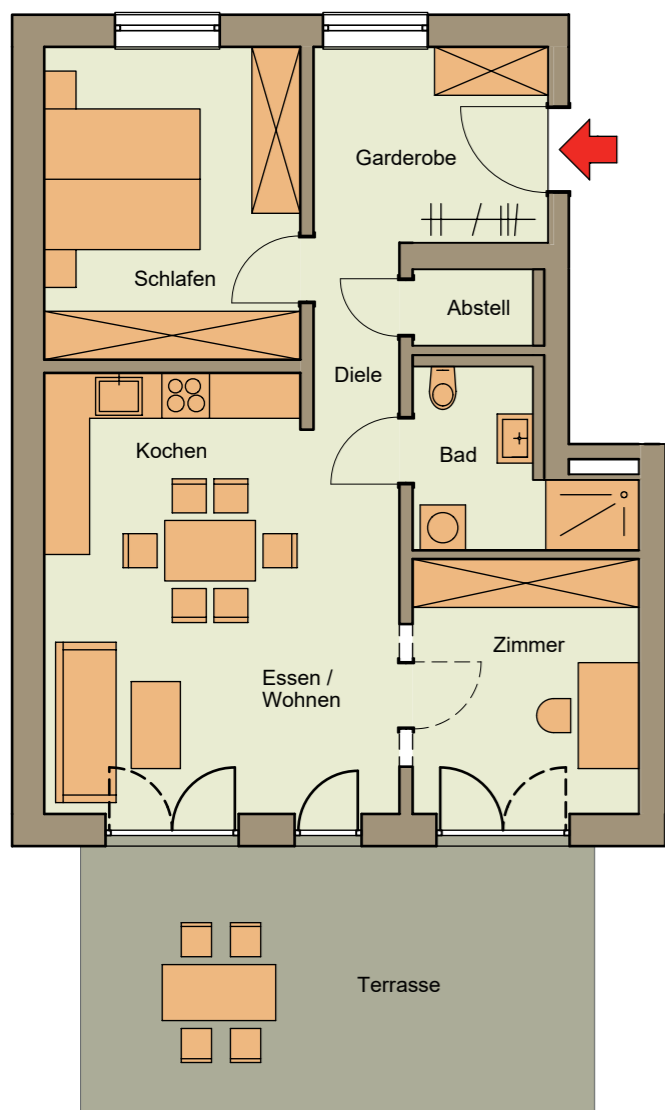
Die Wohnanlage wird mit Biomasse-Kessel beheizt und erfüllt das GEG 2023 (GEG = GebäudeEnergie-Gesetz). Das GEG 2023 entspricht vom Jahres-Primärenergiebedarf einem KfW-55-Haus.



Gerne antworten wir Ihnen auf Ihre individuellen Fragen oder informieren Sie über weitere Details zum Konzept, der Technik, der Ausstattung, Preisen und Förderungsmöglichkeiten in einem persönlichen Gespräch.

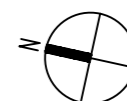
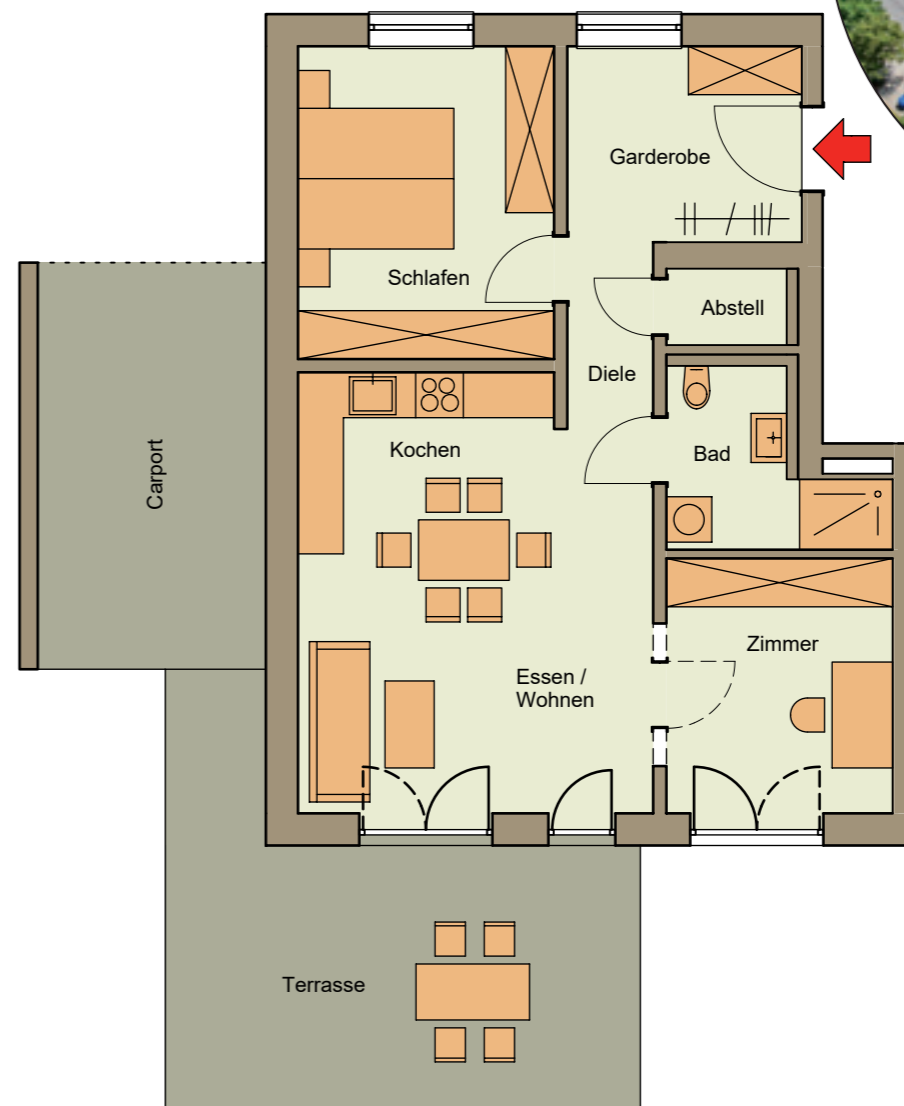
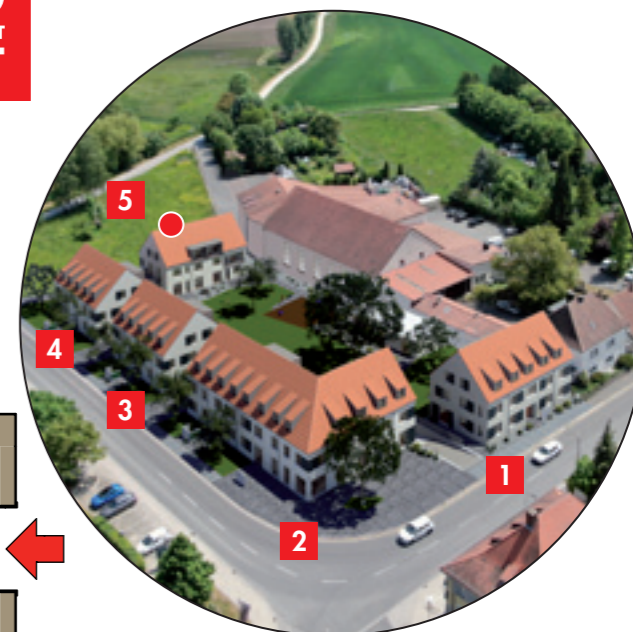
Wohnen am Iphöfer Stadtgraben

Bahnhofstraße 29
Birklinger Straße 28 28a 28b 28c 28d



Wohnen am Iphöfer Stadtgraben

Bahnhofstraße 29
Birklinger Straße 28 28a 28b 28c 28d



Haus 1 Wohnung 1 EG

Diesen Grundrisstyp finden Sie
1 x im Haus 1
1 x im Haus 5
mit Carport (Wohnung 30)

Fläche = 69,65 m²
Terrasse = 24,52 m² x 0,5
gesamt = 81,91 m²

- ✓ Wohnung barrierefrei
- ✓ Bad mit Dusche, Platz für Waschmaschine und Trockner
- ✓ private Terrasse

Haus 5 Wohnung 30 EG

Diesen Grundrisstyp finden Sie
1 x im Haus 1
ohne Carport (Wohnung 1)
1 x im Haus 5

Fläche = 69,65 m²
Terrasse = 25,52 m² x 0,5
gesamt = 82,41 m²

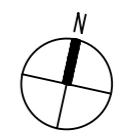
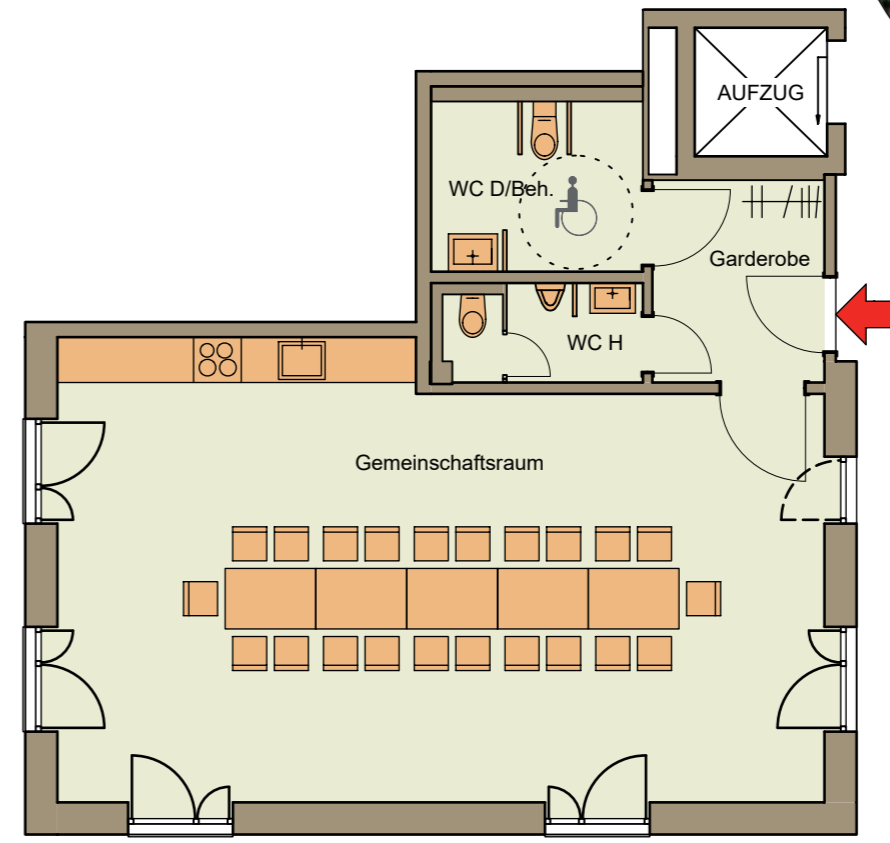
- ✓ Wohnung barrierefrei
- ✓ Bad mit Dusche, Platz für Waschmaschine und Trockner
- ✓ private Terrasse
- ✓ privater Carport an der Wohnung



Der Gemeinschaftsraum im Haus 2 oder auch der Freisitz in der großzügigen Gartenanlage sind eine wunderbare Idee und eine Einladung, gemeinsam kreativ zu werden.

Wohnen am Iphöfer Stadtgraben

Bahnhofstraße 29
Birklinger Straße 28 28a 28b 28c 28d



Anbindung zum Aufzug ab Tiefgarage

Haus 2

Gemeinschaftsraum EG

Der Gemeinschaftsraum dient allen Eigentümern und Bewohnern zur vielseitigen gemeinschaftlichen Nutzung im Rahmen der Hausordnung.

Fläche = 60,00 m²
WC/Garderobe = 16,62 m²
gesamt = 76,62 m²

- ✓ Eigentümerversammlungen
- ✓ private und gemeinsame Feiern
- ✓ abgestimmte Veranstaltungen etc.

Wohnen am Iphöfer
Stadtgraben

Bahnhofstraße 29
Birklinger Straße 28 28a 28b 28c 28d

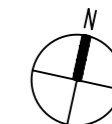
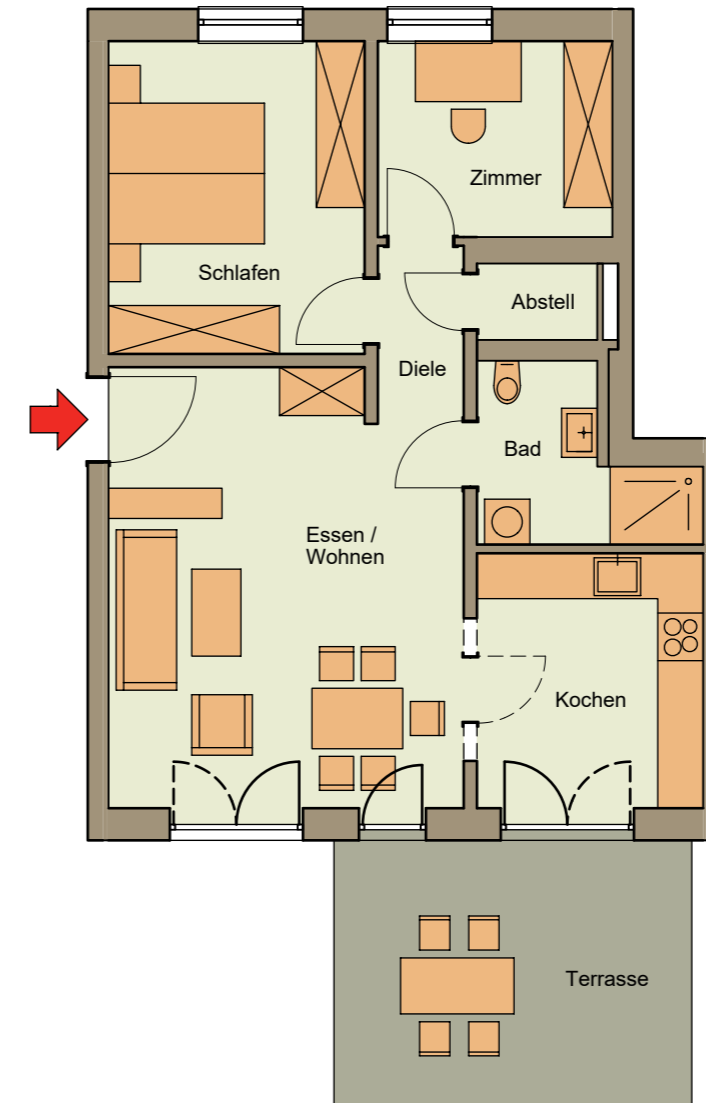


Visualisierung einer privaten Feierszene.

Visualisierungs-Beispiel: Haus 2
Gemeinschaftsraum EG

Wohnen am Iphöfer Stadtgraben

Bahnhofstraße 29
Birklinger Straße 28 28a 28b 28c 28d



Anbindung
zum Aufzug ab
Tiefgarage

Die Lage Am Iphöfer Stadtgraben begeistert mich.
Stadt und Land im bunten Gesamtpaket, das Auto darf oft
ausruhen, kurze Wege und eine Wohnung, die ich liebe.

Haus 2 Wohnung 9 EG

Diesen Grundrisstyp finden Sie
1 x im Haus 2

Fläche = 69,50 m²
Terrasse = 16,94 m² x 0,5
gesamt = 77,97 m²

- ✓ Wohnung barrierefrei
- ✓ Bad mit Dusche, Platz für Waschmaschine und Trockner
- ✓ private Terrasse



Visualisierungs-Beispiel: Haus 2
Wohnung 9 EG

Wohnen am Iphöfer Stadtgraben

Bahnhofstraße 29
Birklinger Straße 28 28a 28b 28c 28d



Mit Blick auf den Lebensabend ist das Angebot „Wohnen mit Service“ ein echter Mehrwert, falls es mal soweit ist. Die HAAG Hausverwaltung hilft dabei – und auch der Aufzug.



Anbindung zum Aufzug ab Tiefgarage

Haus 2

Wohnung 15 DG

Diesen Grundrissyp finden Sie
1 x im Haus 2

Fläche = 112,27 m²
Loggia = 11,20 m² x 0,5
gesamt = 117,87 m²

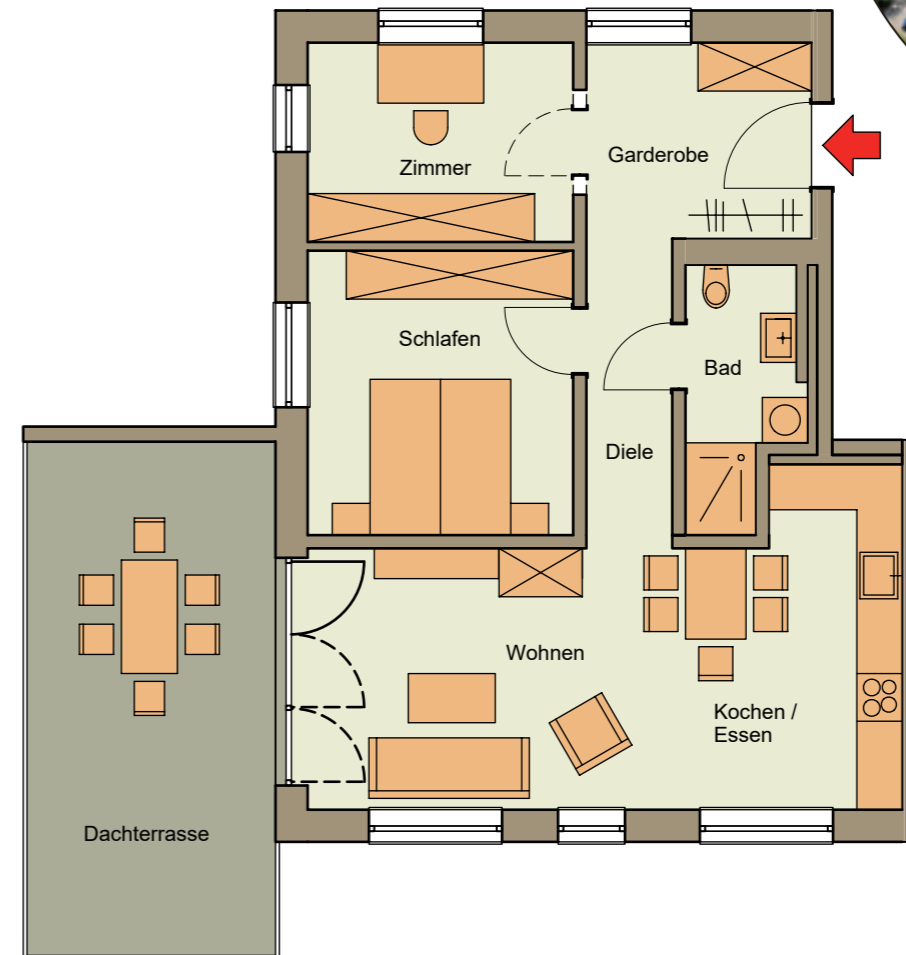
- ✓ Wohnung barrierefrei
- ✓ Bad mit Dusche und Badewanne, Platz für Waschmaschine und Trockner
- ✓ private Loggia



Visualisierungs-Beispiel: Haus 2
Wohnung 15 DG

Wohnen am Iphöfer Stadtgraben

Bahnhofstraße 29
Birklinger Straße 28 28a 28b 28c 28d



Als wertstabile Kapitalanlage oder auch für einen späteren Eigenbedarf sind die Wohnungen und der Lebensraum rund um Iphofen wie geschaffen. Eine Investition mit Weitblick.

Haus 4

Wohnung 26 OG

Diesen Grundrisstyp finden Sie

- 1 x im Haus 2
- 2 x im Haus 3
- 1 x im Haus 4

Fläche = 69,50 m²
Dachterrasse = 22,72 m² x 0,5
gesamt = 80,88 m²

- ✓ Bad mit Dusche, Platz für Waschmaschine und Trockner
- ✓ private Dachterrasse



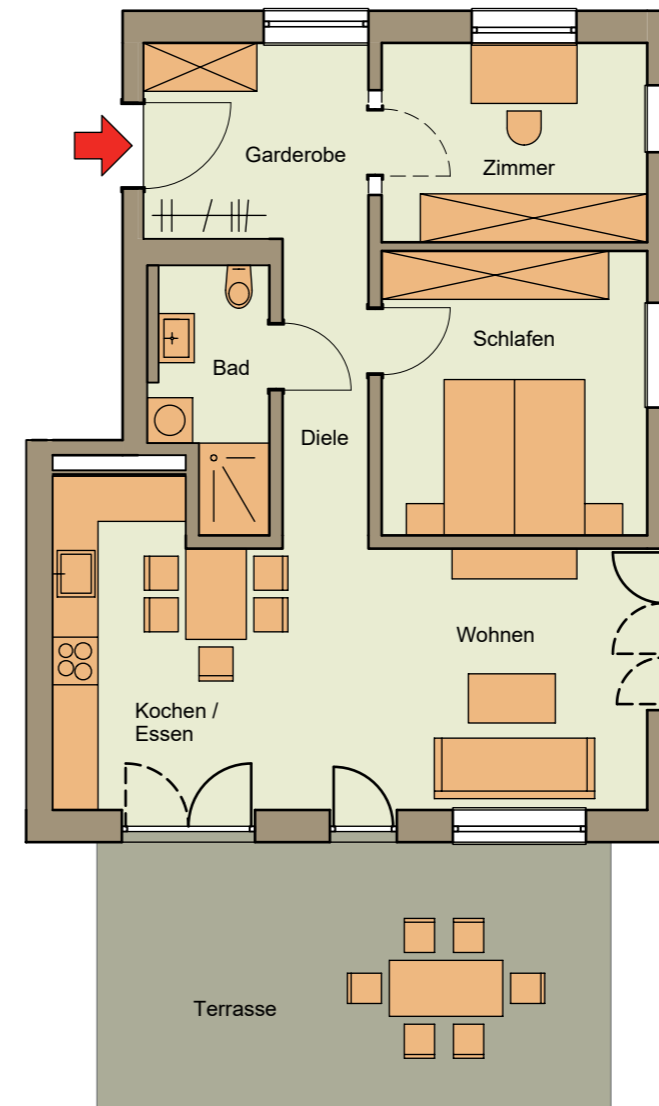
Visualisierungs-Beispiel: Haus 4
Wohnung 26 OG

Wohnen am Iphöfer Stadtgraben

Bahnhofstraße 29
Birklinger Straße 28 28a 28b 28c 28d



Als Kind mit Barbie zu spielen, bedeutete für mich, sich alle Träume zu erfüllen. Deshalb muss aber heute meine Wohnung nicht pink sein – meinem „Ken“ gefällt's ;-)



Haus 5

Wohnung 31 EG

Diesen Grundrissyp finden Sie

- 1 x im Haus 1
- 1 x im Haus 5

Fläche = 69,61 m²
Terrasse = 24,24 m² x 0,5
gesamt = 81,73 m²

- ✓ Wohnung barrierefrei
- ✓ Bad mit Dusche, Platz für Waschmaschine und Trockner
- ✓ private Terrasse



Visualisierungs-Beispiel: Haus 5
Wohnung 31 EG



Visualisierungs-Beispiel:
Schlafzimmer

Angebotsvorbehalt

Alle in dieser Broschüre dargestellten Einrichtungen, Illustrationen, Computergrafiken sowie Mobiliar, Küchen und Ausstattungen in den Abbildungen haben nur beispielhaften Charakter, dienen zur Orientierung und sind kein Vertragsbestandteil. Maßgeblich sind ausschließlich die Teilungserklärung, die Baubeschreibung und der notarielle Kaufvertrag.

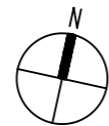
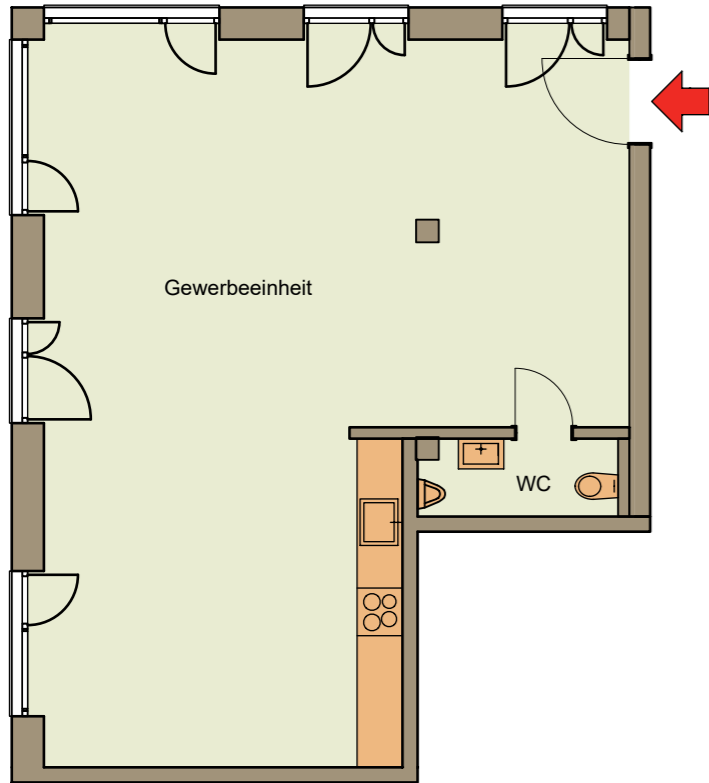
Druckfehler, Irrtümer sowie Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Broschüre wird keine Haftung übernommen. Grundrisse und Visualisierungen sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Alle Angaben und Zeichnungen in dieser Broschüre entsprechen dem Planungsstand September 2023.

Visualisierungs-Beispiel:

Bad

Wohnen am Iphöfer Stadtgraben

Bahnhofstraße 29
Birklinger Straße 28 28a 28b 28c 28d



Anbindung
zum Aufzug ab
Tiefgarage

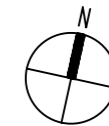
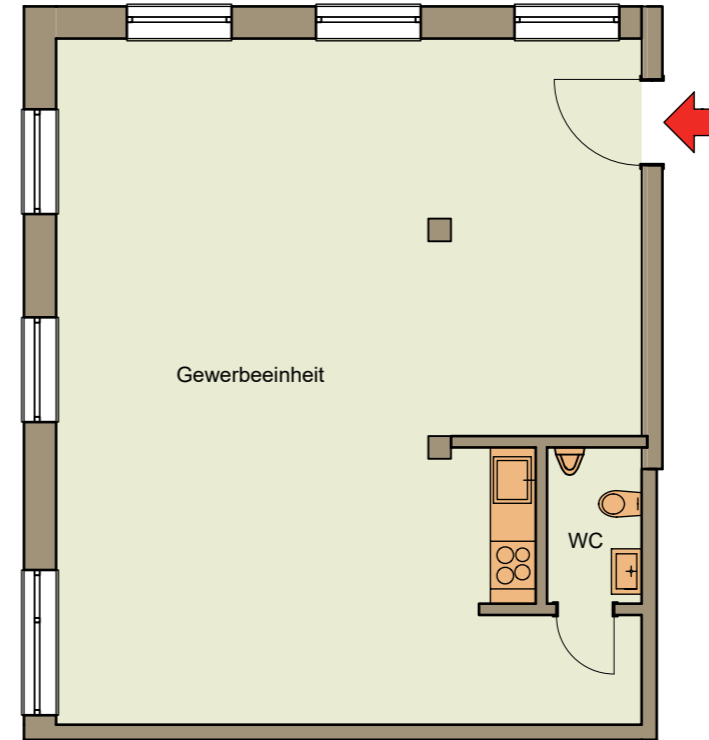
Haus 2 Gewerbeeinheit EG

In der Ecke des Hauses 2 befinden sich
für Ihre Geschäftsidee zwei Gewerbeeinheiten:
Eine im EG und eine im OG.

Fläche = 63,23 m²
WC = 2,88 m²
gesamt = 66,11 m²

Wohnen am Iphöfer Stadtgraben

Bahnhofstraße 29
Birklinger Straße 28 28a 28b 28c 28d



Anbindung
zum Aufzug ab
Tiefgarage

Haus 2 Gewerbeeinheit OG

Fläche = 66,52 m²
WC = 2,58 m²
gesamt = 69,10 m²

- ✓ Beratungs-/Coaching-Büros etc.
- ✓ Praxis für Physiotherapie etc.
- ✓ Welche Geschäftsidee (be-)ruft Sie?



Visualisierung eines Consulting- oder Coaching-Büros



Visualisierung einer Praxis für Physiotherapie

Visualisierungs-Beispiel: Haus 2
Gewerbeinheit OG

Wohnen am Iphöfer
Stadtgraben

Bahnhofstraße 29
Birklinger Straße 28 28a 28b 28c 28d



Die Mehrhauswohnanlage bietet durch die besondere Konzeption um einen gemeinschaftlichen Garten eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität für alle Generationen.

Visualisierung:
Gemeinschafts-Gartenanlage mit Freisitz



Ganz gleich, wie Sie Ihren Tag gestalten wollen, die herausragende Lage der fünf Häuser am Stadtgraben eröffnet Ihnen rundum vielseitige Perspektiven: „Carpe diem!“

Visualisierung mit Blick von oben aus Nord-Ost

Wohnen am Iphöfer
Stadtgraben

Bahnhofstraße 29
Birklinger Straße 28 28a 28b 28c 28d



... wir sind bereit.



Visualisierung mit Blick von der Straße aus Nord-West



Das Planungsteam in Aktion.



Bild oben von links:
Michael Thumbeck, Reimund Pohli,
Dieter Haag und Michael Hübner

Bild unten von links:
Michael Hübner, Michael Thumbeck,
Stadtplaner Franz Ullrich, Architekt Walter Böhm
und Radu Croitoru

Wohnen am Iphöfer Stadtgraben

Bahnhofstraße 29
Birklinger Straße 28 28a 28b 28c 28d



- ✓ schlüsselfertig konzipiert
- ✓ zuverlässige Partner
- ✓ wertstabile Kapitalanlage
– sehr gut vermietbar

Gerne zeige ich Ihnen die fertigen Pläne, Lagevorteile und interessante Details und beantworte Ihre Fragen bei einem persönlichen Gespräch. Rufen Sie mich an: Telefon 09332/5 94 93-0 oder schreiben Sie mir eine Email an: dieter.haag@haag-bau.de



Wir sind
gerne
Ihr Partner
und
Wegbegleiter.

Dieter und Jürgen Haag

Wir freuen uns auf Sie – seit über 25 Jahren

Die Meisterbetriebe Jürgen HAAG Zimmerei Holzhäuser GmbH und Dieter HAAG Bauunternehmen GmbH bilden die tragenden Säulen von HAAG MARKTSTEFT. Mein Bruder Jürgen und ich stehen seit 1997 mit Leidenschaft für hochqualitative Wohnobjekte aus Holz und Stein.

Attraktiven Wohn- und Lebensraum zu schaffen wo sich Menschen begegnen, um ihr Leben mit Freude zu gestalten, ist uns eine Herzensangelegenheit. Auch für dieses Projekt „Wohnen am Iphöfer Stadtgraben“ in der Stadt Iphofen am Fuße des Schwanbergs wollen wir unsere Kompetenzen und Energien wieder zusammenfließen lassen und Ihnen gemeinsam mit unserem Team eine erstklassige Lösung bieten. Es ist uns wichtig, dass Sie sich bei uns von Anfang an wohl und auch ein wenig zuhause fühlen – wir freuen uns auf Sie.

Lösungen entdecken: HAAG-BAU.de

Wohnen am Iphöfer
Stadtgraben

Bahnhofstraße 29
Birklinger Straße 28 28a 28b 28c 28d



Herzlich willkommen am Iphöfer Stadtgraben. Am Fuße des Schwanbergs.



Visualisierung mit Blick von oben aus Süd-West

Gerne informieren wir Sie über alle Details zur Wohnanlage.

**Kontakt: HAAG Am Iphöfer Stadtgraben
GmbH & Co. KG**

Michelfelder Straße 19
97342 Marktstett
Telefon: 09332/5 94 93-0
E-Mail: dieter.haag@haag-bau.de
Internet: www.haag-wohnbau.de

Provisionsfreier
Verkauf