Flachslanden

# Barrierearme Neubau-Dachgeschosswohnung mit PV-Anlage und zwei Stellplätzen

***Objektnummer: 25208676***

**KAUFPREIS:** 418.815 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 102,15 m² • **ZIMMER:** 3

**Objektnummer: 25208676 - 91604 Flachslanden**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25208676 - 91604 Flachslanden**

# Auf einen Blick

| | | | |
|---|---|---|---|
| Objektnummer | 25208676 | Kaufpreis | 418.815 EUR |
| Wohnfläche | ca. 102,15 m² | Wohnung | Dachgeschoss |
| Zimmer | 3 | Bauweise | Holz |
| Schlafzimmer | 2 | Nutzfläche | ca. 4 m² |
| Badezimmer | 1 | Ausstattung | Balkon |
| Baujahr | 2024 | | |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 7500 EUR (Verkauf) | | |

**Objektnummer: 25208676 - 91604 Flachslanden**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fernwärme | Energieausweis | BEDARF |
| Wesentlicher Energieträger | Nahwärme | Endenergiebedarf | 22.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 26.02.2035 | Energie-Effizienzklasse | A+ |
| Befeuerung | Fernwärme | Baujahr laut Energieausweis | 2024 |

**Objektnummer: 25208676 - 91604 Flachslanden**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25208676 - 91604 Flachslanden**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25208676 - 91604 Flachslanden**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25208676 - 91604 Flachslanden**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25208676 - 91604 Flachslanden**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25208676 - 91604 Flachslanden**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25208676 - 91604 Flachslanden**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25208676 - 91604 Flachslanden**

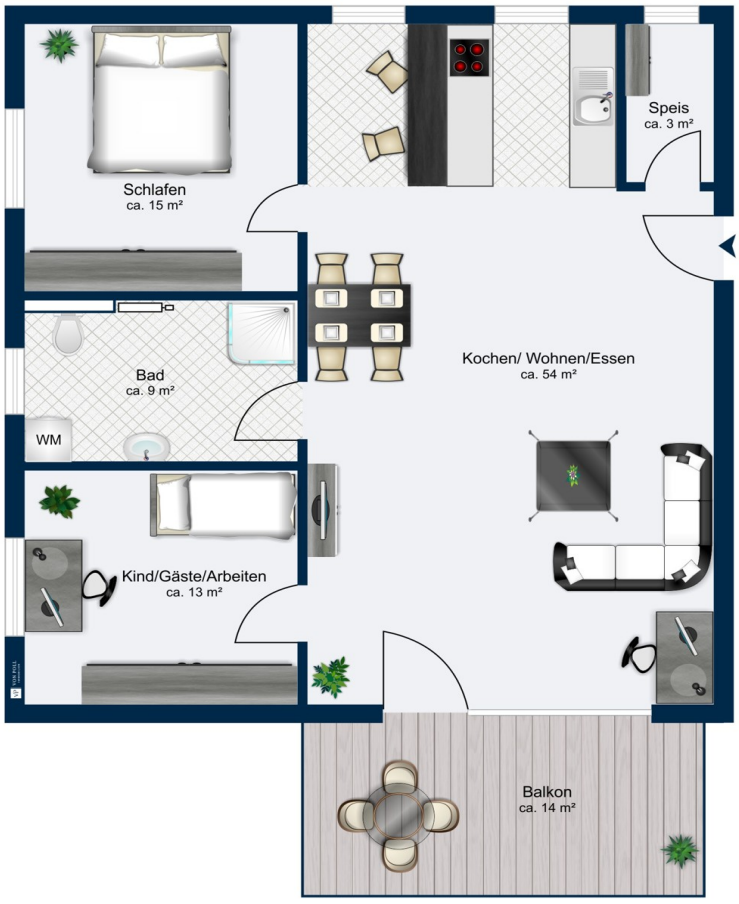
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25208676 - 91604 Flachslanden**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25208676 - 91604 Flachslanden**

# Grundrisse




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25208676 - 91604 Flachslanden**

# Ein erster Eindruck

In ruhiger und naturnaher Lage von Flachslanden präsentiert sich dieses moderne Neubauprojekt, das mit effizienten KfW 40 Standard und einer hochwertigen Gesamtausstattung überzeugt. Die Anlage umfasst insgesamt nur neun Wohnungen, die sich durch eine durchdachte Architektur und erstklassiger Bauqualität auszeichnen. Die Einheiten bieten eine attraktive Auswahl an Grundrissen: 2-Zimmer-, 3-Zimmer- und großzügige 4,5-Zimmer-Wohnungen, die sowohl Singles, Paare als auch Familien ein ideales Zuhause bieten. Das Projekt ist bereits fertiggestellt, einem Einzug steht nichts mehr im Wege!

Sowohl Jung und Alt finden hier ein neues Zuhause. Die gesamte Anlage und die Wohnungen wurden barrierearm gestaltet. Alle Etagen sind mittels des zentralen Aufzugs erreichbar. Zusätzlich überzeugen alle Bäder mit einer bodengleichen Dusche. Die außenliegenden Fahrradboxen sind ebenfalls ebenerdig erreichbar und bieten zusätzlichen Stauraum.

Die Holzbauweise verleiht dem Gebäude eine natürliche, warme Ausstrahlung und sorgt gleichzeitig für eine hohe Energieeffizienz. Um auch zukünftig ein standardgemäßes Wohnen zu gewährleisten wurde bei der Neuerschaffung der neun Wohnungen auf eine nachhaltige Bauweise gesetzt. Durch regenerative Energieträger wie beispielsweise eine Photovoltaik-Anlage mit Speicher, die Nahwärmeversorgung oder die Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sind die Wohnungen durchaus als zukunftssicher und unabhängig zu bezeichnen.

Die neu geschaffenen Grundrisse überzeugen mit einer klaren Raumaufteilung. Zudem entsteht durch den großzügigen Lichteinfall eine Atmosphäre von Harmonie und Eleganz. Die bodentiefen Fenster nach Süden geben den Blick ins Grüne frei und vermitteln ein grenzenloses Wohngefühl.

Die eigenen vier Wände bieten einen großen, offenen Bereich für Wohnen, Essen und Kochen. Daran angeschlossen befinden sich die jeweiligen Rückzugsbereiche mit viel Raum für Arbeit, Gäste und Schlafen. Nahezu alle Badezimmer verfügen zudem über Tageslicht. Eine bodenebene Dusche mit Glasduschtrennwand ist selbstverständlich in allen Bädern vorgesehen. Die 4,5-Zimmer-Wohnungen verfügen zudem über eine Badewanne. Besonders schön ist das Verweilen auf den Garten-Terrassen sowie auf den wohlproportionierten Südbalkonen.

Schon beim Betreten Ihrer neuen Wohnung sollen Sie die Geborgenheit und Wärme spüren, die ein Zuhause ausmachen. Hinsichtlich der Ausstattung wurde besonders auf Qualität geachtet. So wurde in den Wohn- und Schlafbereichen hochwertiger Echtholzparkett verlegt und die Badezimmer in modernen anthrazit gefliest.

Alle Wohneinheiten erhalten zusätzlichen Stauraum in den Fahrradboxen und zwei Freiplätze.

Dieses Neubauprojekt in Flachslanden ist ideal für alle, die modernes Wohnen mit Nachhaltigkeit und hohem Komfort verbinden möchten. Ein perfektes Zuhause für Menschen, die Wert auf Qualität, Energieeffizienz und eine naturnahe Wohnlage legen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem zukunftsweisenden Projekt, bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns auf Sie!

**Objektnummer: 25208676 - 91604 Flachslanden**

# Ausstattung und Details

Das durchdachte Grundrisskonzept der 3-Zimmer-Dachgeschoss punktet durch Offenheit und zusätzlichen Platz für unterschiedliche Lebensentwürfe – als Spielzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.
Das offene Wohn- und Esszimmer mit Kochbereich ist das absolute Highlight und der Mittelpunkt der Wohnung. Die bodentiefen Fenster zur Dachterrasse sorgen für ein großzügiges Wohngefühl. Auf ca. 14 m² überdachter Balkonfläche genießen Sie sonnige Tage oder gemütliche Abende mit Freunden.
Die beiden Schlafräume sind vielseitig als Büro, Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer nutzbar. Das Schlafzimmer verfügt zusätzlich über ein bodentiefes Fenster nach Westen.
Das Tageslichtbadezimmer wird mit WC, bodengleicher Dusche, Waschtischelement und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.
Weitere Wohn-Highlights inklusive:
-Zugang zur Wohnung über das separate Treppenhaus mit Aufzuganlage
-Offener Wohn- und Essbereich mit Küchenanschlüssen
-Separate Speisekammer
-Zwei Schlafräume wahlweise auch als Büro oder Gästezimmer
-Tageslichtbadezimmer
-Großer, überdachter Balkon
-3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
-Robuste, hochwertige Bodenbeläge: Parkett und Fliesen
-Videosprechanlage
-Innentüren weiß
-Bodengleiche Dusche mit Glasduschtrennwand
- Teilweise Sichtdachstuhl
-Wärmeversorgung mittels Nahwärmenetz
-Eigenstromerzeugung durch 17,85 kWp – Photovoltaikanlage mit Speicher
-Zwei Freiplätze
Diese zukunftssicheren Eigentumswohnungen werden Sie auf Anhieb begeistern. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

**Objektnummer: 25208676 - 91604 Flachslanden**

# Alles zum Standort

Der Markt Flachslanden ist ein Ort mit ca. 2.400 Einwohnern. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind nahezu alle Vorort gegeben. Ein Lebensmittelgeschäft, eine Bäckerei, mehrere Metzgereien, eine Allgemeinarztpraxis, ein Kindergarten, eine Grundschule, eine Fahrschule und reichlich Freizeitgestaltungsmöglichkeiten sind vorhanden. So bieten Vereine in den Bereichen Sport, Musik, Natur, etc. ein große Vielfalt an. Eine kulinarische Auswahl bieten die verschiedensten Gasthäuser und Cafés. Ansbach erreichen Sie gut über die B13 oder mit der Busverbindung 734.

Weiterführende Schulen sind in den nahgelegenen Orten Lehrberg oder Ansbach zu finden.

Die Stadt Ansbach verfügt zusätzlich über verschiedenste Ärzte und Apotheken, sowie über ein Krankenhaus. Das große Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

Ansbach bietet außerdem ein reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot mit Museen, Ausstellungen, historischen Bauwerken und Theaterbühnen.

Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Das reichhaltige Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach eine attraktive Lebensqualität.

**Objektnummer: 25208676 - 91604 Flachslanden**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 22.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25208676 - 91604 Flachslanden**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Karlstraße 9, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com