**Oberdachstetten**

# Vivienda asistida - apartamento nuevo en una guardería

***Número de propiedad: 25208755***

**PRECIO DE COMPRA:** 177.999 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 45,64 $m^2$ • **HABITACIONES:** 2

**Número de propiedad: 25208755 - 91617 Oberdachstetten**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 25208755 - 91617 Oberdachstetten**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25208755 |
| Superficie habitable | ca. 45,64 m² |
| Habitaciones | 2 |
| Dormitorios | 1 |
| Baños | 1 |
| Año de construcción | 2025 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 7500 EUR (Venta) |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 177.999 EUR |
| Piso | Piso |
| Estado de la propiedad | con proyecto |
| Características | Jardín / uso compartido, Balcón |

**Número de propiedad: 25208755 - 91617 Oberdachstetten**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Fuente de energía | Bomba de calor aire-agua |
| Certificado energético válido hasta | 18.11.2035 |
| Fuente de energía | Bomba de calor aire-agua |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final | 9.90 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | A+ |
| Año de construcción según el certificado energético | 2025 |

**Número de propiedad: 25208755 - 91617 Oberdachstetten**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25208755 - 91617 Oberdachstetten**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25208755 - 91617 Oberdachstetten**

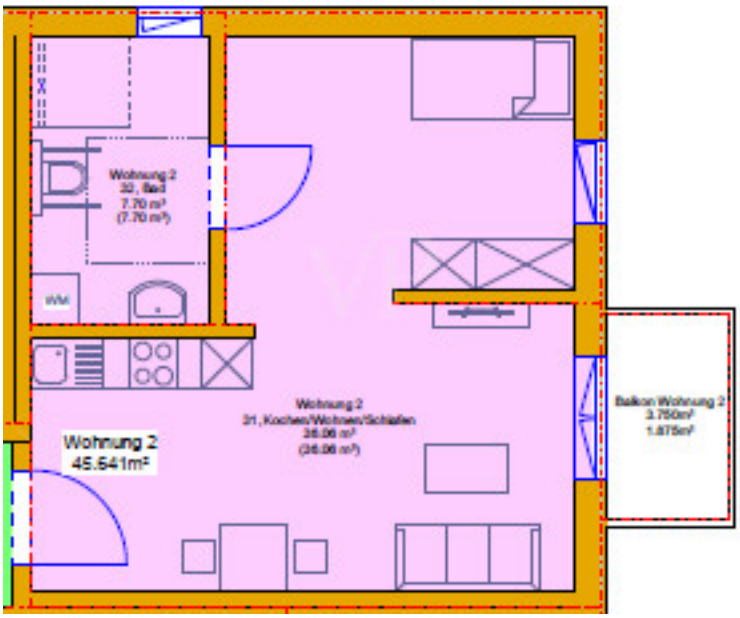
# La propiedad

**Número de propiedad: 25208755 - 91617 Oberdachstetten**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25208755 - 91617 Oberdachstetten**

# La propiedad



**Número de propiedad: 25208755 - 91617 Oberdachstetten**

# Una primera impresión

Este nuevo proyecto de construcción en Oberdachstetten le ofrece la oportunidad de adquirir un apartamento moderno y sin barreras, diseñado específicamente para satisfacer las necesidades de una vivienda moderna con servicios. Construido según los estándares de eficiencia KfW 40, el complejo consta de un total de 12 apartamentos que se caracterizan por una arquitectura sofisticada y una calidad de construcción de primera clase. Las fuentes de energía renovables, como un sistema fotovoltaico con almacenamiento, calefacción urbana y un sistema de ventilación con recuperación de calor, garantizan la sostenibilidad y la autonomía energética de los apartamentos. Las unidades ofrecen una atractiva selección de apartamentos de una y dos habitaciones y media. Las unidades proyectadas combinan el confort moderno con servicios funcionales que hacen la vida agradable y segura. El apartamento en oferta tiene aproximadamente 46 m² de espacio habitable y cuenta con una distribución clara. El corazón del apartamento es el amplio y luminoso salón-comedor, que, con acceso directo al balcón, ofrece un espacio para relajarse al aire libre. Los grandes ventanales crean un ambiente agradable y natural y una sensación de amplitud. La cocina está perfectamente integrada en el salón, lo que permite opciones de diseño personalizadas. El dormitorio ofrece amplio espacio para un descanso reparador y, gracias a su diseño sin barreras, es fácilmente accesible y utilizable, al igual que el moderno baño con ducha a ras de suelo. Los materiales de alta calidad garantizan una sensación agradable y superficies fáciles de limpiar. Se ha prestado especial atención a la accesibilidad y la facilidad de uso diario: un ascensor conecta todas las plantas, lo que hace que el apartamento sea totalmente accesible. Todo el edificio está diseñado para personas mayores. Hay plazas de aparcamiento opcionales disponibles. Todos los apartamentos incluyen espacio adicional para guardar bicicletas. El enfoque orientado al servicio del edificio es un elemento clave de este nuevo proyecto de construcción: un sistema de llamada de emergencia 24/7 garantiza que pueda contar con asistencia inmediata cuando la necesite. También hay personal de atención profesional y administración de propiedades disponibles. Además, se ofrece servicio de catering para los residentes. También se están desarrollando planes para el desarrollo de servicios locales en el polígono industrial de Oberdachstetten. Este apartamento ofrece una amplia gama de servicios, una nueva construcción moderna y sin barreras, y una ubicación tranquila y bien comunicada. Sistema de llamada de emergencia disponible los 365 días del año: Con solo pulsar un botón, recibirá asistencia inmediata de vecinos, familiares, su servicio de atención domiciliaria o servicios de emergencia. Opciones flexibles de comidas: Su comodidad es nuestra prioridad, con una variedad de opciones de comidas disponibles, desde comidas recién hechas hasta platos preparados listos para calentar. Administración completa de

la propiedad: Nos encargamos de reparaciones, mantenimiento y necesidades diarias. Personal de atención cercano: Gracias a la guardería anexa, personal de atención cualificado está disponible en el lugar durante el horario de apertura. Autobús comunitario para su movilidad: Nuestro autobús comunitario le ofrece un transporte seguro y cómodo para ir de compras y a citas médicas. Vida activa en el pueblo: Numerosas tardes para personas mayores en el pueblo ofrecen oportunidades para socializar, entretenerse y disfrutar de la comunidad. Acceso sin barreras: La estación de tren de Oberdachstetten es accesible y está a solo 200 metros de su apartamento. También se prevé la instalación de servicios locales, como un supermercado y un consultorio médico, en las inmediaciones. El inicio de las obras está previsto para 2026. ¿Le hemos interesado? Programe una consulta con nosotros hoy mismo.

**Número de propiedad: 25208755 - 91617 Oberdachstetten**

# Detalles de los servicios

Wohnen mit Service:
Hausnotruf – 365 Tage im Jahr
Sicherheit steht an erster Stelle: Mit unserem Hausnotruf sind Sie rund um die Uhr bestens versorgt.
Ein Knopfdruck genügt, und Sie erhalten innerhalb kürzester Zeit Unterstützung – sei es durch Nachbarn, Angehörige, Ihren Pflegedienst oder den Rettungsdienst.
Flexible Verpflegungsangebote
Für Ihr leibliches Wohl ist gesorgt: Es stehen verschiedene Essensoptionen zur Verfügung – von frisch gekochten Mahlzeiten bis hin zu vorbereiteten Gerichten zum Aufwärmen.
So haben Sie stets die Möglichkeit, eine passende Versorgung zu wählen. (Kommt drauf an, wer uns zukünftig beliefert)
Komplette Hausverwaltung
Um Reparaturen, Wartungen und alltägliche Anliegen müssen Sie sich nicht kümmern – die ortsansässige Hausverwaltung steht Ihnen zuverlässig zur Seite.
Pflegepersonal in unmittelbarer Nähe
Durch die angeschlossene Tagespflege ist während der Öffnungszeiten fachkundiges Pflegepersonal vor Ort, das bei Bedarf für die Bewohner der Wohnungen ansprechbar ist.
Bürgerbus für Ihre Mobilität
Unser Bürgerbus bringt Sie sicher und bequem zu Einkäufen, Arztbesuchen oder anderen Terminen.
Neben Fahrten im Ort werden auch überregionale Ziele angefahren – von Montag bis Freitag zwischen 08:00 und 17:00 Uhr.
Aktives Dorfleben
Zahlreiche Seniorennachmittage im Ort bieten Gelegenheit für Begegnung, Unterhaltung und Gemeinschaft.
Barrierefreie Anbindung
Der Bahnhof in Oberdachstetten ist barrierefrei und nur rund 200 Meter von Ihrer Wohnung entfernt – so bleiben Sie auch überregional mobil.
Ebenso in Planung ist eine Nahversorgung direkt vor Ort.
Geplant wird der Bau eines Supermarktes sowie einer Arztpraxis in Oberdachstetten.
Damit werden wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens direkt in Ihrer Nähe verfügbar sein.

**Número de propiedad: 25208755 - 91617 Oberdachstetten**

# Todo sobre la ubicación

Oberdachstetten liegt am nördlichen Rand des Landkreises Ansbach im Regierungsbezirk Mittelfranken, wo sich B13 und die „Hochstraße“, der alte Handelsweg von Rothenburg o.d.T. nach Nürnberg, kreuzen. Aufgrund dieser verkehrsgünstigen Lage sind von Oberdachstetten aus die weiteren Sehenswürdigkeiten des Naturparks Frankenhöhe und der Städte Rothenburg o.d.T., Bad Windsheim und Ansbach gut zu erreichen.

Verkehrsgünstig unmittelbar an der B13 (Würzburg - München) gelegen, sind von Oberdachstetten aus die nächstgrößeren Städte gut zu erreichen (Nürnberg 55 km, Würzburg 59 km, Ansbach 18 km, Rothenburg o.d.T. 23 km - nächste BAB-Auffahrt (Bad Windsheim, A7) 15 km)
Oberdachstettens Bahnhof liegt an der DB-Hauptstrecke Würzburg - München mit täglich jeweils über 20 Zügen von und nach Ansbach (11 Minuten) und Würzburg (50 Minuten). Vom Bahnhof fahren auch die Buslinien nach Ansbach und Rothenburg o.d.T. ab.

Zur Deckung des täglichen Bedarfs sind Bäcker und Metzger vorhanden. Die Praxiseröffnung eines Allgemeinarztes ist naher Zukunft geplant. Oberdachstetten verfügt über eine Kindertagesstätte und eine Kinderkrippe und eine Grundschule.
Weiterführende Schulen befinden sich in Lehrberg und Ansbach.
Oberdachstetten bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie zahlreiche Rad- und Wanderwege, einen Badeweiher mit Jugendzeltplatz und pflegt ein vielfältiges Vereinsleben wie z. B. Gesangs- und Schützenverein, Posaunenchor und Fußballclub

**Número de propiedad: 25208755 - 91617 Oberdachstetten**

# Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 9.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.
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.

**Número de propiedad: 25208755 - 91617 Oberdachstetten**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com