

Flachslanden

Νέο κτίριο με θέα: Διαμέρισμα 2 δωματίων στο Flachslanden - Ιδανικό για άτομα με αναπηρία και ζευγάρια

Αριθμός ακινήτου: 25208673



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 287.564 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 77,72 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 2

Αριθμός ακινήτου: 25208673 - 91604 Flachslanden

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25208673 - 91604 Flachslanden

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25208673	Τιμή αγοράς	287.564 EUR
Επιφάνεια	ca. 77,72 m ²	Διαμέρισμα	Πάτωμα
Δωμάτια	2	Μέθοδος κατασκευής	Ξύλινη κορνίζα
Κατάσταση του ακινήτου	1	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 4 m ²
τουαλέτα	1	Έπιπλα	Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	2024		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 7500 EUR (Πώληση)		

Αριθμός ακινήτου: 25208673 - 91604 Flachslanden

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Αστικό δίκτυο θέρμανσης	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Τηλεθέρμανση	Τελική ζήτηση ενέργειας	22.90 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	26.02.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A+
Πηγή ενέργειας	Αστικό δίκτυο θέρμανσης	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2024

Αριθμός ακινήτου: 25208673 - 91604 Flachslanden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208673 - 91604 Flachslanden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208673 - 91604 Flachslanden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208673 - 91604 Flachslanden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208673 - 91604 Flachslanden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208673 - 91604 Flachslanden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208673 - 91604 Flachslanden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208673 - 91604 Flachslanden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208673 - 91604 Flachslanden

Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25208673 - 91604 Flachslanden

Μια πρώτη εντύπωση

Στο ήρεμο, γεμάτο φύση περιβάλλον του Flachslanden, αυτό το σύγχρονο νέο κατασκευαστικό έργο διαθέτει αποτελεσματικά πρότυπα ενεργειακής απόδοσης KfW 40 και υψηλής ποιότητας φινιρίσματα σε όλους τους χώρους. Το συγκρότημα αποτελείται από μόλις εννέα διαμερίσματα, που διακρίνονται για την προσεγμένη αρχιτεκτονική τους και την πρώτης τάξεως κατασκευή τους. Οι μονάδες προσφέρουν μια ελκυστική επιλογή κατοψевων: διαμερίσματα 2 δωματίων, 3 δωματίων και ευρύχωρα διαμερίσματα 4,5 δωματίων, παρέχοντας ένα ιδανικό σπίτι για άτομα με αναπηρία, ζευγάρια και οικογένειες. Το έργο έχει ήδη ολοκληρωθεί και μπορείτε να μετακομίσετε αμέσως! Μικροί και μεγάλοι θα βρουν ένα νέο σπίτι εδώ. Ολόκληρο το συγκρότημα και τα διαμερίσματα έχουν σχεδιαστεί ώστε να είναι εύκολα προσβάσιμα. Όλοι οι όροφοι είναι προσβάσιμοι μέσω του κεντρικού ανελκυστήρα. Επιπλέον, όλα τα μπάνια διαθέτουν ντους με καμπίνα. Τα εξωτερικά κουτιά αποθήκευσης ποδηλάτων είναι επίσης προσβάσιμα στο ισόγειο και προσφέρουν επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Η ξύλινη κατασκευή δίνει στο κτίριο μια φυσική, ζεστή ατμόσφαιρα, εξασφαλίζοντας παράλληλα υψηλή ενεργειακή απόδοση. Για να διασφαλιστεί υψηλό επίπεδο διαβίωσης για τα επόμενα χρόνια, οι βιώσιμες μέθοδοι κατασκευής έδωσαν προτεραιότητα στη δημιουργία αυτών των εννέα νέων διαμερισμάτων. Χάρη στις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, όπως ένα φωτοβολταϊκό σύστημα με αποθήκευση, τηλεθέρμανση και ένα σύστημα εξαερισμού με ανάκτηση θερμότητας, τα διαμερίσματα μπορούν σίγουρα να περιγραφούν ως ανθεκτικά στο μέλλον και ανεξάρτητα. Οι νέες κατοψεις εντυπωσιάζουν με τη σαφή χωροταξική τους διάταξη. Επιπλέον, η γενναιόδωρη εισροή φυσικού φωτός δημιουργεί μια ατμόσφαιρα αρμονίας και κομψότητας. Τα παράθυρα από το δάπεδο μέχρι την οροφή με νότιο προσανατολισμό προσφέρουν θέα στο γύρω πράσινο και μεταφέρουν μια αίσθηση απεριόριστου χώρου διαβίωσης. Τα διαμερίσματα διαθέτουν έναν μεγάλο, ενιαίο χώρο καθιστικού, τραπεζαρίας και κουζίνας. Δίπλα σε αυτόν

βρίσκονται οι μεμονωμένοι ιδιωτικοί χώροι με άφθονο χώρο για εργασία, ψυχαγωγία και ύπνο. Σχεδόν όλα τα μπάνια επωφελούνται επίσης από φυσικό φως. Μια καμπίνα ντους με γυάλινο διαχωριστικό είναι στάνταρ σε όλα τα μπάνια. Τα διαμερίσματα 4,5 δωματίων περιλαμβάνουν επίσης μπανιέρα. Η χαλάρωση στις βεράντες του κήπου και στα καλά αναλογούνται μπαλκόνια με νότιο προσανατολισμό είναι ιδιαίτερα ευχάριστη. Από τη στιγμή που θα μπείτε στο νέο σας διαμέρισμα, θα πρέπει να νιώσετε την ασφάλεια και τη ζεστασιά που ορίζουν ένα σπίτι. Ιδιαίτερη προσοχή έχει δοθεί στην ποιότητα της επίπλωσης και του εξοπλισμού. Στους χώρους καθιστικού και υπνοδωματίου τοποθετήθηκε παρκέ υψηλής ποιότητας από πραγματικό ξύλο, ενώ τα μπάνια τοποθετήθηκαν σε μοντέρνο ανθρακί χρώμα. Όλα τα διαμερίσματα περιλαμβάνουν επιπλέον αποθηκευτικό χώρο σε μπαγκαζιέρες ποδηλάτων και δύο θέσεις στάθμευσης. Αυτό το νέο κατασκευαστικό έργο στο Flachslanden είναι ιδανικό για όσους θέλουν να συνδυάσουν τη σύγχρονη ζωή με τη βιωσιμότητα και την υψηλή άνεση. Ένα τέλειο σπίτι για άτομα που εκτιμούν την ποιότητα, την ενεργειακή απόδοση και μια τοποθεσία κοντά στη φύση. Δείτε από κοντά αυτό το έργο με το μέλλον, προγραμματίζοντας ένα προσωπικό ραντεβού επίσκεψης επί τόπου. Σας περιμένουμε με χαρά!

Αριθμός ακινήτου: 25208673 - 91604 Flachslanden

Λεπτομέρειες των ανέσεων

Ein grenzenloses Wohngefühl vermittelt der offen angelegte Wohnungsgrundriss in Verbindung mit den bodentiefen Panoramafenstern, der Obergeschosswohnung. Diese eignet sich ideal für Paare, Singles sowie Investoren.

Auf ca. 77 m² verteilen sich zwei individuell nutzbare Zimmer. Das ansprechend gestaltete Badezimmer ist mit WC, bodengleicher Dusche, Waschtischelement und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Das offene Wohn- und Esszimmer mit Kochbereich ist der gemütliche Mittelpunkt der Wohnung. Die bodentiefen Fenster zum ca. 8,8 m² großen überdachten Balkon sorgen für ein großzügiges Wohngefühl. Stauraum bietet der praktische Abstellraum in der Wohnung.

Weitere Wohn-Highlights inklusive:

- Zugang zur Wohnung über das separate Treppenhaus mit Aufzuanlage
- Offener Wohn- und Essbereich mit Küchenanschlüssen
- Geräumiges Schlafzimmer
- Großzügiges Badezimmer
- Großer, überdachter Südbalkon
- 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden/Raffstores
- Robuste, hochwertige Bodenbeläge: Parkett und Fliesen
- Videosprechanlage
- Innentüren weiß
- Bodengleiche Dusche mit Glasduschtrennwand
- Echtholzdecken
- 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.

Αριθμός ακινήτου: 25208673 - 91604 Flachslanden

Όλα για την τοποθεσία

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. eine 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.

Αριθμός ακινήτου: 25208673 - 91604 Flachslanden

Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25208673 - 91604 Flachslanden

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

E-Mail: ansbach@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com