

**Flachslanden**

???????????????????? ???? ????????? ???? ??????: ?????? ??  
??? ?????????????? ????????????? ???? ?????????

Αριθμός ακινήτου: 25208674



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 388.170 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 102,15 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3

Αριθμός ακινήτου: 25208674 - 91604 Flachslanden

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25208674 - 91604 Flachslanden

?? ??? ??????

???????	25208674	???? ?	388.170 EUR
???????	ca. 102,15 m <sup>2</sup>	???????	??????
???????	3	?????? ?	?????? ?
???????	2	???????	ca. 4 m <sup>2</sup>
???????	1	?????	???????
???? ?	2024		
???? ?	2 x ??????? ?		
	???????, 7500		
	EUR (?????)		

Αριθμός ακινήτου: 25208674 - 91604 Flachslanden

?????????? ???? ???? ?

?????????	????? ??????	???????????????	BEDARF
?????????	?????????	?????????	
???? ??????????	???????????????	?????? ??????	22.90 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????	26.02.2035	?????????	A+
?????????????????		???????????????	
?????? ???		?????????	
???? ??????????	?????? ???????	???? ????????????	2024
	?????????	????????? ?? ??	
		?????????????	
		?????????????????	

Αριθμός ακινήτου: 25208674 - 91604 Flachslanden

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208674 - 91604 Flachslanden

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208674 - 91604 Flachslanden

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208674 - 91604 Flachslanden

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208674 - 91604 Flachslanden

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208674 - 91604 Flachslanden

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208674 - 91604 Flachslanden

?? ???????



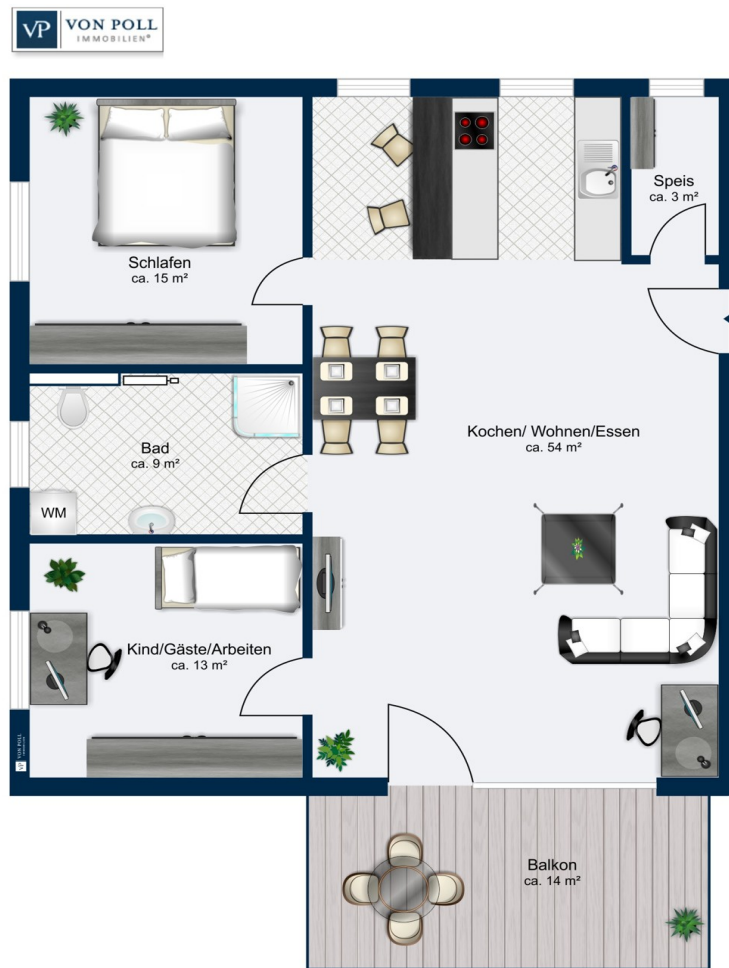
Αριθμός ακινήτου: 25208674 - 91604 Flachslanden

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208674 - 91604 Flachslanden

??????



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: 25208674 - 91604 Flachslanden**

**?????????????? ???? ??????????**

Das durchdachte Grundrisskonzept der 3-Zimmer-Obergeschosswohnung 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 m<sup>2</sup> 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
- 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: 25208674 - 91604 Flachslanden**

**???** **???** **???** **???????????**

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 nahegelegenen 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: 25208674 - 91604 Flachslanden**

**????? ????????????**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 22.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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: 25208674 - 91604 Flachslanden**

**?????????? ???? ?????**

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ???:

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 91522 Ansbach**  
**Tel.: +49 981 - 97 22 432 0**  
**E-Mail: ansbach@von-poll.com**

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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