

**Oberdachstetten**

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

Αριθμός ακινήτου: 25208754



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

**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 216.720 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 55,57 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 2.5**

Αριθμός ακινήτου: 25208754 - 91617 Oberdachstetten

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

Αριθμός ακινήτου: 25208754 - 91617 Oberdachstetten

?? ??? ??????

???????	25208754	???? ??????	216.720 EUR
?????????	ca. 55,57 m <sup>2</sup>	???????????	???????
???????	1	????????? ????????????	???????
?????????	2.5	???????	?????, ??????????
????????? ??? ?????????	1		
?????????	1		
???? ????????????	2025		
????? ????????????	1 x ??????????? ?????? ???????????, 7500 EUR (???????)		

Αριθμός ακινήτου: 25208754 - 91617 Oberdachstetten

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

???? ?????????	?????? ??????????? ????? / ?????	???????????????? ???????????	VERBRAUCH
???????????? ???????????????? ???????? ???	20.08.2035	?????? ??????????? ???????????	9.90 kWh/m <sup>2</sup> a
???? ?????????	?????? ??????????? ????? / ?????	????????? ???????????? ??????????	A+
		???? ??????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2025

Αριθμός ακινήτου: 25208754 - 91617 Oberdachstetten

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208754 - 91617 Oberdachstetten

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208754 - 91617 Oberdachstetten

?? ????????



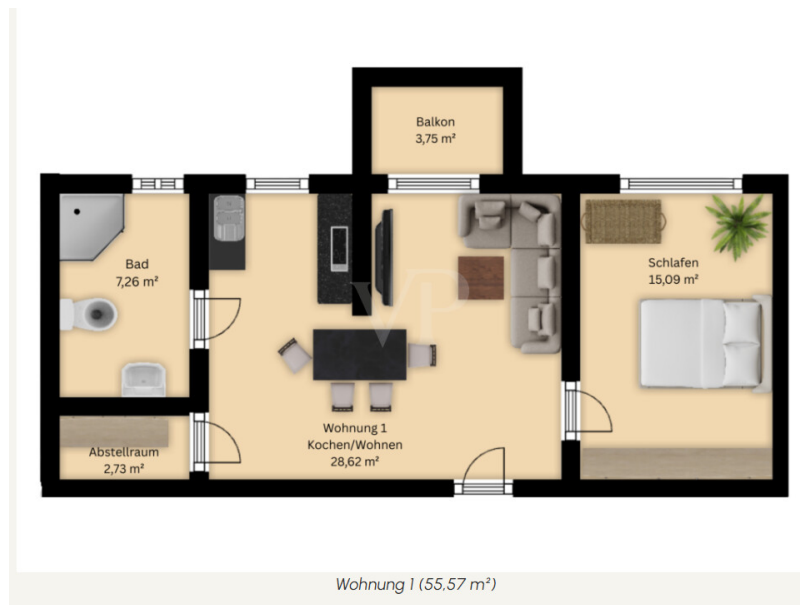
Αριθμός ακινήτου: 25208754 - 91617 Oberdachstetten

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208754 - 91617 Oberdachstetten

??????



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: 25208754 - 91617 Oberdachstetten**

**???**

???????????? ?????????? ????? ?? ??? ?????????????????? ????? ??? ?????????????????? ???  
???????????? ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????????, ?????? ?????????? ?????????????, ???????  
????????????????? ??? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????????? ?????????????????? ??????????????  
????????????????????? ?????????? ?? ?? ?????????????????????? ?????????? KfW 40, ?? ??????????????  
????????????????????? ?????????? 12 ?????????????????? ??? ?????????????????????? ??? ??????????????????  
????????????????????? ??? ?????????? ?????????????? ?????????? ??????????????. ?? ?????????????????? ??????  
?????????????, ?????? ??? ?????????????????? ?????????? ?? ??????????????, ?????????????????? ??? ??? ??????????  
????????????????? ?? ?????????? ??????????????, ?????????????????? ??? ?? ?????????????????? ?????? ??????????????  
????? ?????????? ??? ?????????????? ??????????????????. ?? ?????????? ?????????????? ??? ?????????????? ??????????  
????????????????????? 1 ?????????? ??? 2,5 ??????????. ?? ?????????????????? ?????????? ?????????????? ??  
????????????? ?????? ?????????????? ?? ?????????????????? ?????????????? ??? ?????????? ?? ??? ?????????????? ???  
?????????. ?? ?????????????????? ?????????????????? ?????????????????? ??? ?????????????? ?????????? 55,57 ?.. ???  
????????????? ??? ?????? ?????????????? ??????????. ? ?????????? ??? ?????????????????????? ?????? ? ?????????????,  
????????????? ?????? ?????????????????? ??? ??????????????????, ? ?????????, ?? ?????? ?????????????? ??? ?????????????,  
????????????? ?????? ??? ?????? ?????????????? ?? ?????????????????? ??????????. ?? ?????????? ?????????????? ??????????????????  
????? ??????????????, ?????????? ?????????????????? ??? ?????????????? ??????????????????. ? ?????????? ?????? ??????  
????????????????????? ?????????????????? ?????????? ?????? ?????? ?????????????????? ?????????? ?????? ?????? ?????????????? ?????  
????????? ??????????, ?????????? ?????????????????? ?????? ??????????????, ?????? ?????? ?? ?????????????? ?????????? ??  
????????????? ??????. ?? ?????????? ?????????? ?????????????????? ?????? ?????????????? ?????????? ?????????? ?????  
????????????? ?????? ?????????????????? ??????????????????. ?????????????? ?????????? ?????? ?????? ?????? ??????????????????  
????? ??? ?????????????????? ?????????????????????? ?????????????? ?????????????????? ?????? ?? ?????????? ??????????????. ?  
????????????????? ??? ?????????? ??? ?????? ?????????????????????? ?????? ?????????????????? ?????? ??? ??????????  
????????????? ?????? ??? ?????? ?????????????????????? ?????????-. ??? ?????????? ?????????? ?????????????? ??????????  
24/7 ?????????????????? ??? ?????????? ?? ?????????????????? ?? ?????? ?????????? ?????? ??????????????????  
????????????????? ?????????? ?????????????????????? ?????????????? ?????????????????? ?????? ?????????????????? ??????????  
?????????????, ?????????????? ?????????????? catering ??? ?????? ??????????????. ?????????????????? ?????????? ?? ??????????  
????????? ??? ??? ?????????????? ?????????? ?????????? ??? ?????????????????? ?????? Oberdachstetten. ?????? ??  
????????????????? ?????????????? ??? ?????????????????????? ?????? ??????????????, ?????????????, ??? ?????????????? ??????  
????????????? ??? ??? ?????? ?????? ?????? ?????????????????? ??????????????. ?????????? ?????????? ??????????????  
???????????? – 365 ?????????? ?? ?????????-. ?? ?? ?????????? ?????? ??????????????, ?? ?????????? ?????? ?????????? ???  
?????????????, ?????? ??? ??????????????????, ??? ?????????????? ?????? ?????? ?????????????????? ??? ? ??????????????  
????????????? ??????????. ?????????????? ?????????????? ?????????????? ? ?????? ??? ?????? ? ?????????????????????? ???,  
?? ??? ?????????????? ?????????????? ?????????????? – ??? ?????????????????????? ?????????????



**Αριθμός ακινήτου: 25208754 - 91617 Oberdachstetten**

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

**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 Essenoptionen 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.**

**Αριθμός ακινήτου: 25208754 - 91617 Oberdachstetten**

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

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

**Αριθμός ακινήτου: 25208754 - 91617 Oberdachstetten**

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 9.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Αριθμός ακινήτου: 25208754 - 91617 Oberdachstetten**

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

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

**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)**