

Flachslanden

# Új épület kilátással: 2 szobás apartman Flachslandenben - Ideális egyedülállóknak és pároknak

VP azonosító: 25208673



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

VÉTELÁR: 287.564 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 77,72 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

**VP azonosító: 25208673 - 91604 Flachslanden**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25208673 - 91604 Flachslanden**

## Áttekintés

|                          |                                                  |
|--------------------------|--------------------------------------------------|
| VP azonosító             | 25208673                                         |
| Hasznos lakótér          | ca. 77,72 m <sup>2</sup>                         |
| Szobák                   | 2                                                |
| Hálósobák                | 1                                                |
| Fürdoszobák              | 1                                                |
| Építés éve               | 2024                                             |
| Parkolási<br>lehetőségek | 2 x Felszíni<br>parkolóhely, 7500<br>EUR (Eladó) |

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Vételár              | 287.564 EUR          |
| Lakás                | Emelet               |
| Az ingatlan állapota | Birtokbavétel        |
| Kivitelezési módszer | Fakeret              |
| Hasznos terület      | ca. 4 m <sup>2</sup> |
| Felszereltség        | Erkély               |

**VP azonosító: 25208673 - 91604 Flachslanden**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Távfutás   |
| Energiaforrás                                     | Távfutás   |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 26.02.2035 |
| Energiaforrás                                     | Távfutás   |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 22.90 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A+                         |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2024                       |

**VP azonosító: 25208673 - 91604 Flachslanden**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25208673 - 91604 Flachslanden**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25208673 - 91604 Flachslanden**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25208673 - 91604 Flachslanden**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25208673 - 91604 Flachslanden**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25208673 - 91604 Flachslanden**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25208673 - 91604 Flachslanden**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25208673 - 91604 Flachslanden**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208673 - 91604 Flachslanden

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



**VP azonosító: 25208673 - 91604 Flachslanden**

## Az első benyomás

Flachslanden nyugodt, természetközeli környezetében található ez a modern, új építésű projekt, amely hatékony KfW 40 energiahatékonysági szabványoknak és kiváló minőségű kivitelezésnek köszönhető. A komplexum mindössze kilenc apartmanból áll, amelyeket átgondolt építészet és első osztályú kivitelezés jellemez. A lakások vonzó alaprajzok választékát kínálják: 2, 3 és tágas 4,5 szobás apartmanok, ideális otthonot biztosítva egyedülállóknak, pároknak és családoknak számára egyaránt. A projekt már elkészült, azonnal beköltözhető! Fiatalok és idősök egyaránt új otthonra találnak itt. A teljes komplexumot és az apartmanokat könnyen megközelíthetővé tették. Minden emelet megközelíthető a központi lifttel. Ezenkívül minden fürdőszobában zuhanyzó található. A külső kerékpártárolók szintén megközelíthetők a földszinten, és további tárolóhelyet kínálnak. A fa szerkezet természetes, meleg hangulatot kölcsönöz az épületnek, miközben magas energiahatékonyságot biztosít. Annak érdekében, hogy az elkövetkező években garantálni lehessen a magas színvonalú életkörülményeket, a kilenc új apartman létrehozásakor a fenntartható építési módszereket helyezték előtérbe. A megújuló energiaforrásoknak, mint például a tárolóval ellátott fotovoltai rendszernek, a távfűtésnek és a hűtőszivattyós szellőztetőrendszernek köszönhetően a lakások kétségtelenül jövőállóknak és függetlennek nevezhetők. Az újonnan kialakított alaprajzok lenyűgözik a tiszta térbeli elrendezéssel. Továbbá a természetes fény bőséges beáramlása harmónia és elegancia légkörét teremt meg. A déli fekvésű, padlótól a mennyezetig érő ablakok a környező zöldre nyújtanak kilátást, és határtalan élettér érzetét keltik. A lakásokban nagy, nyitott terep nappali, étkező és konyha található. Ehhez kapcsolódnak az egyéni privát területek, ahol bőséges hely van a munkára, a szórakozásra és az alvásra. Szinte minden fürdőszoba természetes fénnel is megvilágított. Minden fürdőszobában alapfelszereltség az üvegfallal ellátott zuhanykabin. A 4,5 szobás lakásokban fürdőkád is található. Különösen élvezetes a pihenés a kerti teraszokon és a jól arányos déli fekvésű erkélyeken. Attól a pillanattól kezdve, hogy belép az új lakásába, éreznie kell az otthonra jellemző biztonságot és melegséget. A bútorok és a szerelvények minőségére különös figyelmet fordítottak. A nappaliban és a hálószobákban kiváló minőségű valódi fa parkettát fektettünk, a fürdőszobákat pedig modern antracit színű csempével burkoltuk. Minden lakáshoz további tárolóhely tartozik kerékpártárolókban, valamint két parkolóhely. Ez az új építésű Flachslanden-i projekt ideális azok számára, akik a modern életstílust a fenntarthatósággal és a magas szintű kényelemmel szeretnék ötvözni. Tökéletes otthon azoknak, akik értékelik a minőséget, az energiahatékonyságot és a természetközeli elhelyezkedést. Győződjön meg saját szemével erről az előremutató projektről egy személyes helyszíni megtekintési időpont egyeztetésével. Várjuk Önt szeretettel!

**VP azonosító: 25208673 - 91604 Flachslanden**

## Részletes felszereltség

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Aufzuganlage
- 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 zukunftsicheren Eigentumswohnungen werden Sie auf Anhieb begeistern. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

**VP azonosító: 25208673 - 91604 Flachslanden**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25208673 - 91604 Flachslanden**

## **További információ / adatok**

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 Handelsregistrauszugs, 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.



**VP azonosító: 25208673 - 91604 Flachslanden**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 91522 Ansbach**

**Tel.: +49 981 - 97 22 432 0**

**E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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