

Oberdachstetten

## Segített lakhatás - új lakás egy bölcsodében

VP azonosító: 25208765



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

VÉTELÁR: 171.300 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 43,9 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1

VP azonosító: 25208765 - 91617 Oberdachstetten

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

VP azonosító: 25208765 - 91617 Oberdachstetten

## Áttekintés

|                          |                                                  |
|--------------------------|--------------------------------------------------|
| VP azonosító             | 25208765                                         |
| Hasznos lakótér          | ca. 43,9 m <sup>2</sup>                          |
| Szobák                   | 1                                                |
| Hálósobák                | 1                                                |
| Fürdoszobák              | 1                                                |
| Építés éve               | 2025                                             |
| Parkolási<br>lehetőségek | 1 x Felszíni<br>parkolóhely, 7500<br>EUR (Eladó) |

|               |                                   |
|---------------|-----------------------------------|
| Vételár       | 171.300 EUR                       |
| Lakás         | Emelet                            |
| Felszereltség | Kert / közös<br>használat, Erkély |

VP azonosító: 25208765 - 91617 Oberdachstetten

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |             |                                                                  |                     |
|---------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú | Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 18.11.2035  | Végso<br>energiafogyasztás                                       | 9.90 kWh/m²a        |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú | Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A+                  |
|                                                   |             | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2025                |

VP azonosító: 25208765 - 91617 Oberdachstetten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208765 - 91617 Oberdachstetten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208765 - 91617 Oberdachstetten

## Az ingatlan



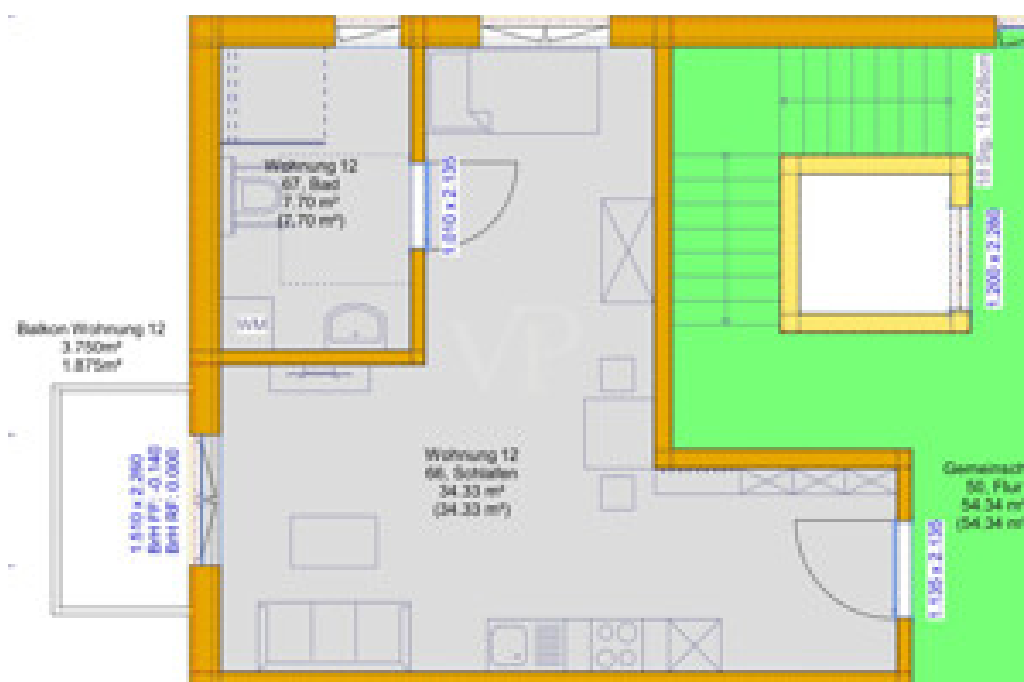
VP azonosító: 25208765 - 91617 Oberdachstetten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208765 - 91617 Oberdachstetten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208765 - 91617 Oberdachstetten

## Az első benyomás

**SZOLGÁLTATÁSOK SZOLGÁLTATÁSÁNAK SZOLGÁLTATÁSA** Ez az új építési oberdachstetteni projekt lehetőséget kínál arra, hogy egy jövőbiztos, akadálymentesített lakást vásároljon, amelyet kifejezetten a modern, szolgáltatásalapú lakhatás igényeinek kielégítésére terveztek. A tervezett egységek a modern lakhatási kényelmet ötvözik a funkcionális szolgáltatásokkal, amelyek kellemessé és biztonságossá teszik az életet. A kínált lakás körülbelül 44 m<sup>2</sup> lakóterülettel rendelkezik, és világos alaprajzzal büszkélkedhet. A lakás szíve a tágas, világos nappali és étkező, amely közvetlen erkélykapcsolattal rendelkezik, így teret biztosít a szabadtéri pihenéshez. A nagy ablakok kellemes, természetes hangulatot és nyitottságot biztosítanak. A konyha a nappaliba van integrálva, és egyedi kialakítási lehetőségeket tesz lehetővé. A hálószoba bőséges helyet kínál a pihentető éjszakákhoz, és akadálymentes kialakításának köszönhetően könnyen megközelíthető és használható, akár csak a modern, zuhanyzós fürdőszoba. A kiváló minőségű anyagok kellemes érzetet és könnyen tisztítható felületeket biztosítanak. Különös figyelmet fordítottak az akadálymentesítésre és a mindennapi használhatóságra: Minden emeletet lift köt össze, így a lakás teljesen akadálymentes. Az egész épület idősbarát módon tervezték. Opcionális parkolóhelyek állnak rendelkezésre. Az épület szolgáltatásorientált megközelítése központi eleme ennek az új építési projektnek: Egész évben aktív a 24/7-es segélyhívó rendszer, amely biztosítja a gyors segítséget szükség esetén. Professzionális gondozószemélyzet és ingatlankezelés is rendelkezésre áll. Ezenkívül a lakók számára catering szolgáltatást is szervezünk, ami jelentősen leegyszerűsíti a mindennapjaikat. A helyi szolgáltatások fejlesztése közvetlenül a helyszínen már a tervezési szakaszban van – a rövid távolságok meghatározzák a mindennapokat. Ez a lakás átfogó szolgáltatásokat, modern, akadálymentesített építkezést és csendes, mégis jól megközelíthető helyszínt kínál. Segélyhívás – az év 365 napján: Segélyhívó rendszerünkkel a nap 24 órájában gondoskodnak Önökről. Egyetlen gombnyomással nagyon rövid időn belül segítséget kaphat – legyen szó szomszédokról, családtagokról, az Ön gondozószolgálatáról vagy a sürgősségi szolgálatokról. Rugalmas étkezési lehetőségek: Gondoskodunk az Ön jólétéről: Különböző étkezési lehetőségek állnak rendelkezésre – a frissen főtt ételektől a melegíthető, készételekig. Teljes körű ingatlankezelés: Nem kell aggódnia a javítások, karbantartás vagy a mindennapi ügyek miatt – a helyi ingatlankezelő cég az Ön rendelkezésére áll. Gondozó személyzet a közvetlen közelben: A hozzá tartozó napközi otthonnak köszönhetően képzett gondozó személyzet áll rendelkezésre nyitvatartási időben, és szükség esetén a lakók rendelkezésére. Közösségi busz az Ön mobilitásához: Közösségi buszunk biztonságosan és kényelmesen elviszi Önt bevásárlóutakra, orvosi vizsgálatokra vagy egyéb eseményekre. Aktív falusi élet: A faluban számos idősek délutánja kínál lehetőséget a

társasági életre, a szórakozásra és a közösségépítésre. Akadálymentes hozzáférés: Az oberdachstetteni vasútállomás akadálymentesített, és mindössze 200 méterre található a lakásától. Helyi szolgáltatások is tervben vannak. Egy supermarket és egy orvosi rendelo építése is tervben van Oberdachstettenben. Ezáltal a mindennapi élethez szükséges alapvető szolgáltatások könnyen elérhetők lesznek az Ön környékén. Az építkezés várhatóan 2026-ban kezdődik. Biztosítsa be tökéletes lakását még ma. Felkeltette érdeklődését? Egyeztessen velünk időpontot most!

VP azonosító: 25208765 - 91617 Oberdachstetten

## Részletes felszereltség

### 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.

**VP azonosító: 25208765 - 91617 Oberdachstetten**

## Minden a helyszínról

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

VP azonosító: 25208765 - 91617 Oberdachstetten

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.11.2035.

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 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: 25208765 - 91617 Oberdachstetten

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 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)