

Oberdachstetten

## Segített lakhatás - új lakás egy bölcsodében

VP azonosító: 25208754



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

VÉTELÁR: 216.720 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 55,57 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2.5

**VP azonosító: 25208754 - 91617 Oberdachstetten**

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

**VP azonosító: 25208754 - 91617 Oberdachstetten**

## Áttekintés

VP azonosító	25208754
Hasznos lakótér	ca. 55,57 m <sup>2</sup>
Emelet	1
Szobák	2.5
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	2025
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 7500 EUR (Eladó)

Vételár	216.720 EUR
Lakás	Emelet
Kivitelezési módszer	Fakeret
Felszereltség	Kert / közös használat, Erkély

**VP azonosító: 25208754 - 91617 Oberdachstetten**

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Hoszivattyú	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	20.08.2035	Végso energiafogyasztás	9.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Hoszivattyú	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2025

VP azonosító: 25208754 - 91617 Oberdachstetten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208754 - 91617 Oberdachstetten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208754 - 91617 Oberdachstetten

## Az ingatlan



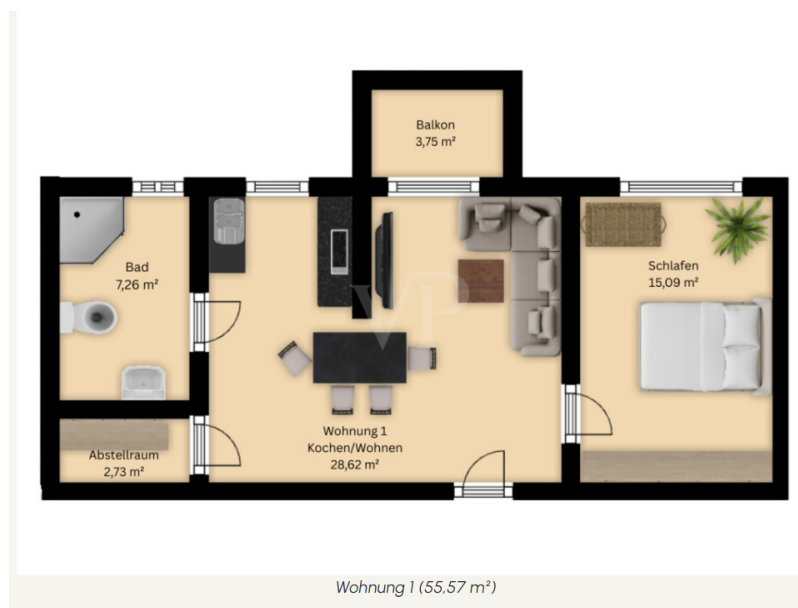
VP azonosító: 25208754 - 91617 Oberdachstetten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208754 - 91617 Oberdachstetten

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 25208754 - 91617 Oberdachstetten**

## Az első benyomás

**SZOLGÁLTATÁSOK SZOLGÁLTATÁSA** Ez az új építésű oberdachstetteni projekt lehetőséget kínál arra, hogy egy jövőbiztos, akadálymentesített lakást vásároljon, amelyet kifejezetten a modern, szolgáltatásalapú lakhatás igényeinek kielégítésére terveztek. A hatékony KfW 40 szabványok szerint épült fejlesztés összesen 12 lakást foglal magában, amelyeket kifinomult építészet és első osztályú építési minőség jellemez. A megújuló energiaforrások, mint például a fotovoltaikus rendszer hotárolóval, a távfűtés és a hovásszanyeros szellőztető rendszer biztosítják a lakások jövőbiztosságát és energiafüggetlenségét. A lakások vonzó választékot kínálnak 1 és 2,5 szobás lakásokból. A tervezett egységek a modern lakhatási kényelmet funkcionális szolgáltatásokkal ötvözik, amelyek kellemessé és biztonságossá teszik az életet. A kínált lakás körülbelül 55,57 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel rendelkezik, és világos alaprajzzal büszkélkedhet. A lakás szíve a tágas, világos nappali és étkező, amely közvetlen erkélykapcsolattal rendelkezik, így teret biztosít a szabadterei órák pihenésére. A nagy ablakok kellemes, természetes hangulatot és nyitott érzetet teremtenek. A konyha zökkenőmentesen integrálódik a nappaliba, lehetővé téve az egyedi tervezési lehetőségeket. A hálószoba bőséges helyet kínál a pihentető éjszakákhoz, és akadálymentes kialakításának köszönhetően könnyen megközelíthető és használható, akár csak a modern, zuhanykabinos 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 épületet idősbarát módon tervezték. Opcionális parkolóhelyek állnak rendelkezésre. Minden apartmanhoz további tárolóhely tartozik kerékpártárolókban. Az épület szolgáltatásorientált megközelítése kulcsfontosságú eleme ennek az új építési projektnek: A 24 órás segélyhívó rendszer biztosítja, hogy szükség esetén gyors segítségre számíthatson. Professzionális gondozó személyzet és ingatlankezelés is rendelkezésre áll. Ezenkívül a lakók számára catering szolgáltatást is biztosítanak. Tervek vannak a helyi szolgáltatások fejlesztésére az Oberdachstetteni ipari parkban. Ez az apartman átfogó szolgáltatásokat, modern, akadálymentesített új építésű épületet és csendes, mégis jól megközelíthető helyszínt kínál. Segélyhívó rendszer – az év 365 napján: Egyetlen gombnyomással azonnal segítséget kaphat szomszédoktól, családtagoktól, otthoni gondozási szolgálatától vagy a sürgősségi szolgálatoktól. Rugalmas étkezési lehetőségek: Az Ön kényelme a legfontosabb számunkra, változatos étkezési lehetőségekkel – a frissen főtt ételektől a melegítésre kész, készételekig. Teljes körű ingatlankezelés: Javításokat, karbantartást és a mindennapi szükségleteket mi intézzük. Gondozó személyzet a közelben: A hozzá tartozó napközi otthonnak köszönhetően a nyitvatartási időben képzett gondozó személyzet áll rendelkezésre a helyszínen. Közösségi busz az Ön mobilitásához: Közösségi buszunk biztonságos és kényelmes közlekedést biztosít bevásárláshoz és orvosi vizsgálatokhoz. Aktív falusi élet: A faluban számos idősek délutánja kínál lehetőséget a

**társasági életre, a szórakozásra és a közösségre. Akadálymentes hozzáférés: Az oberdachstetteni vasútállomás akadálymentesített, és mindössze 200 méterre található a lakásától. A közvetlen közelben helyi szolgáltatások, többek között egy szupermarket és egy orvosi rendelő is tervezett. Az építkezés várhatóan 2026-ban kezdődik. Felkeltettük érdeklődését? Egyeztessen velünk idopontot még ma!**

**VP azonosító: 25208754 - 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 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.**

**VP azonosító: 25208754 - 91617 Oberdachstetten**

## Minden a helyszínrol

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: 25208754 - 91617 Oberdachstetten**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 25208754 - 91617 Oberdachstetten**

## **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)**