**Oberdachstetten**

# Segített lakhatás - új lakás egy bölcsodében

***VP azonosító: 25208764***

**VÉTELÁR: 259.700 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 66,58 m² • SZOBÁK: 2**

**VP azonosító: 25208764 - 91617 Oberdachstetten**


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

**VP azonosító: 25208764 - 91617 Oberdachstetten**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25208764 |
| Hasznos lakótér | ca. 66,58 m² |
| Szobák | 2 |
| Hálószobák | 1 |
| Fürdoszobák | 1 |
| Építés éve | 2025 |
| Parkolási lehetoségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 7500 EUR (Eladó) |

| | |
|---|---|
| Vételár | 259.700 EUR |
| Lakás | Emelet |
| Felszereltség | Kert / közös használat, Erkély |

**VP azonosító: 25208764 - 91617 Oberdachstetten**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Energiaforrás | Hoszivattyú |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 18.11.2035 |
| Energiaforrás | Hoszivattyú |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energia tanusítvány |
| Végso energiafogyasztás | 9.90 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | A+ |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 2025 |

**VP azonosító: 25208764 - 91617 Oberdachstetten**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25208764 - 91617 Oberdachstetten**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25208764 - 91617 Oberdachstetten**

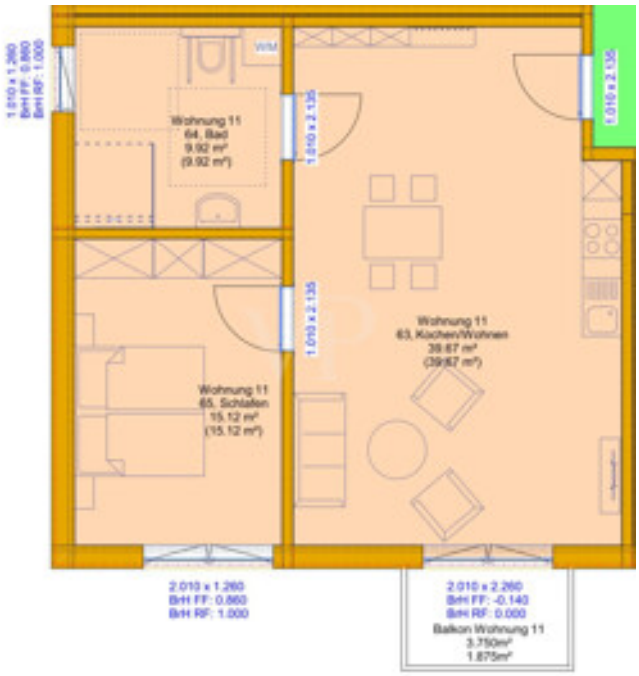
# Az ingatlan

**VP azonosító: 25208764 - 91617 Oberdachstetten**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25208764 - 91617 Oberdachstetten**

# Az ingatlan



**VP azonosító: 25208764 - 91617 Oberdachstetten**

# Az elso benyomás

SZOLGÁLTATÁSOK SZOLGÁLTATÁSÁNAK SZOLGÁLTATÁSA Ez az új építésu oberdachstetteni projekt lehetoséget kínál arra, hogy egy jövobiztos, 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 67 m² lakóterülettel rendelkezik, és világos alaprajzzal büszkélkedhet. A lakás szíve a tágas, világos nappali és étkezo, 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 lehetoségeket tesz lehetové. A hálószoba boséges helyet kínál a pihenteto éjszakákhoz, és akadálymentes kialakításának köszönhetoen könnyen megközelítheto és használható, akárcsak a modern, zuhanykabinos fürdoszoba. A kiváló minoségu 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 idosbarát 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 jelentosen leegyszerusíti 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 megközelítheto helyszínt kínál. Segélyhívás – az év 365 napján: Segélyhívó rendszerünkkel a nap 24 órájában gondoskodnak Önrol. Egyetlen gombnyomással nagyon rövid idon belül segítséget kaphat – legyen szó szomszédokról, családtagokról, az Ön gondozószolgálatáról vagy a sürgosségi szolgálatokról. Rugalmas étkezési lehetoségek: Gondoskodunk az Ön jólétérol: Különbözo étkezési lehetoségek állnak rendelkezésre – a frissen fott ételektol a melegítheto, készételekig. Teljes köru ingatlankezelés: Nem kell aggódnia a javítások, karbantartás vagy a mindennapi ügyek miatt – a helyi ingatlankezelo cég az Ön rendelkezésére áll. Gondozó személyzet a közvetlen közelben: A hozzá tartozó napközi otthonnak köszönhetoen képzett gondozó személyzet áll rendelkezésre nyitvatartási idoben, 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 idosek délutánja kínál lehetoséget 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 szupermarket és egy orvosi rendelo építése is tervben van Oberdachstettenben. Ezáltal a mindennapi élethez szükséges alapveto szolgáltatások könnyen elérhetok lesznek az Ön környékén. Az építkezés várhatóan 2026-ban kezdodik. Biztosítsa be tökéletes lakását még ma. Felkeltette érdeklodését? Egyeztessen velünk idopontot most!

**VP azonosító: 25208764 - 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: 25208764 - 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: 25208764 - 91617 Oberdachstetten**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 9.90 kwh/(m²*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: 25208764 - 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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

www.von-poll.com