Flachslanden

Future-oriented and comfortable: Living in an energy-efficient new building

Property ID: 25208674



PURCHASE PRICE: 369.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 102.15 m^2 • ROOMS: 3

Property ID: 25208674 - 91604 Flachslanden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25208674 - 91604 Flachslanden

At a glance

Property ID	25208674
Living Space	ca. 102.15 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2024
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 7500 EUR (Sale)

Purchase Price	369.000 EUR
Type	Apartment
Condition of property	First occupancy
Construction method	Timber frame
Usable Space	ca. 4 m²
Equipment	Balcony

Property ID: 25208674 - 91604 Flachslanden

Energy Data

Type of heating	District heating
Energy Source	District heating
Energy certificate valid until	26.02.2035
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	22.9 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 25208674 - 91604 Flachslanden

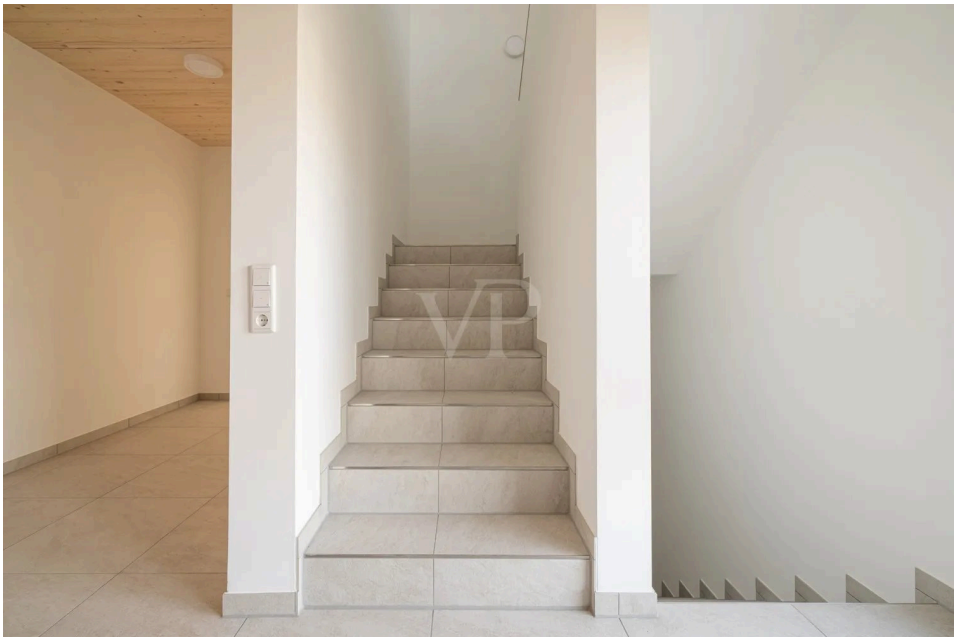
The property

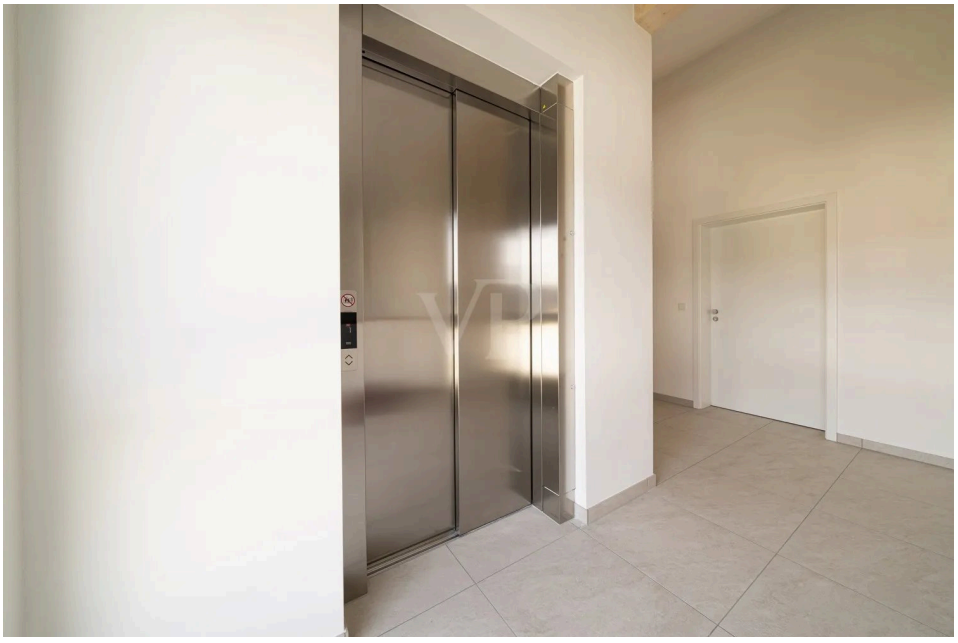




Property ID: 25208674 - 91604 Flachslanden

The property





Property ID: 25208674 - 91604 Flachslanden

The property





Property ID: 25208674 - 91604 Flachslanden

The property





Property ID: 25208674 - 91604 Flachslanden

The property





Property ID: 25208674 - 91604 Flachslanden

The property





Property ID: 25208674 - 91604 Flachslanden

The property





Property ID: 25208674 - 91604 Flachslanden

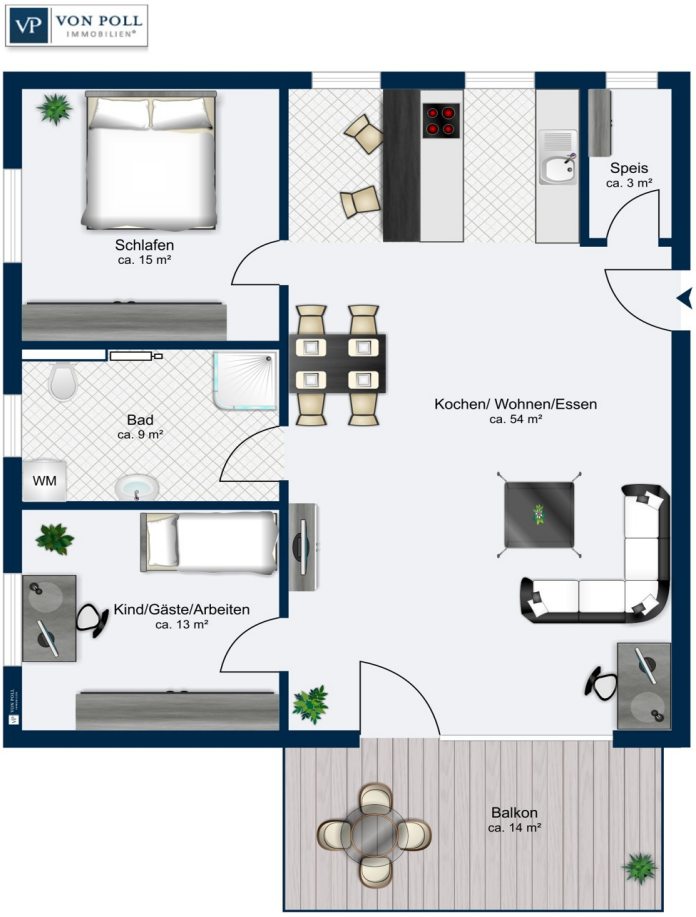
The property





Property ID: 25208674 - 91604 Flachslanden

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25208674 - 91604 Flachslanden

A first impression

In the tranquil, nature-filled setting of Flachslanden, this modern new construction project boasts efficient KfW 40 energy efficiency standards and high-quality finishes throughout. The complex comprises just nine apartments, distinguished by their thoughtful architecture and first-class construction. The units offer an attractive selection of floor plans: 2-room, 3-room, and spacious 4.5-room apartments, providing an ideal home for singles, couples, and families alike. The project is already completed, and you can move in right away! Both young and old will find a new home here. The entire complex and the apartments have been designed to be easily accessible. All floors are reachable via the central elevator. In addition, all bathrooms feature walk-in showers. The exterior bicycle storage boxes are also accessible at ground level and offer additional storage space. The timber construction gives the building a natural, warm ambiance while ensuring high energy efficiency. To guarantee high-quality living standards for years to come, sustainable construction methods were prioritized in the creation of these nine new apartments. Thanks to renewable energy sources such as a photovoltaic system with storage, district heating, and a ventilation system with heat recovery, the apartments can certainly be described as future-proof and independent. The newly created floor plans impress with their clear spatial layout. Furthermore, the generous influx of natural light creates an atmosphere of harmony and elegance. The floor-to-ceiling windows facing south offer views of the surrounding greenery and convey a sense of boundless living space. The apartments feature a large, open-plan living, dining, and kitchen area. Adjoining this are the individual private areas with ample space for working, entertaining, and sleeping. Almost all bathrooms also benefit from natural light. A walk-in shower with a glass partition is standard in all bathrooms. The 4.5-room apartments also include a bathtub. Relaxing on the garden terraces and the well-proportioned south-facing balconies is particularly enjoyable. From the moment you enter your new apartment, you should feel the security and warmth that define a home. Particular attention has been paid to quality in the furnishings and fittings. High-quality real wood parquet flooring was installed in the living and sleeping areas, and the bathrooms were tiled in modern anthracite. All apartments include additional storage space in bicycle boxes and two parking spaces. This new construction project in Flachslanden is ideal for those who want to combine modern living with sustainability and high comfort. A perfect home for people who value quality, energy efficiency, and a location close to nature. See for yourself this forward-looking project by scheduling a personal viewing appointment on site. We look forward to seeing you!

Property ID: 25208674 - 91604 Flachslanden

Details of amenities

Das durchdachte Grundrisskonzept der 3-Zimmer-Obergeschosswohnung punktet durch Offenheit und zusätzlichen Platz für unterschiedliche Lebensentwürfe – als Spielzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.
Das offene Wohn- und Esszimmer mit Kochbereich ist das absolute Highlight und der Mittelpunkt der Wohnung. Die bodentiefen Fenster zur Dachterrasse sorgen für ein großzügiges Wohngefühl. Auf ca. 14 m² überdachter Balkonfläche genießen Sie sonnige Tage oder gemütliche Abende mit Freunden.
Die beiden Schlafräume sind vielseitig als Büro, Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer nutzbar. Das Schlafzimmer verfügt zusätzlich über ein bodentiefes Fenster nach Westen.
Das Tageslichtbadezimmer wird mit WC, bodengleicher Dusche, Waschtischelement und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.
Weitere Wohn-Highlights inklusive:
-Zugang zur Wohnung über das separate Treppenhaus mit Aufzuganlage
-Offener Wohn- und Essbereich mit Küchenanschlüssen
-Separate Speisekammer
-Zwei Schlafräume wahlweise auch als Büro oder Gästezimmer
-Tageslichtbadezimmer
-Großer, überdachter Balkon
-3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
-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 zukunftssicheren Eigentumswohnungen werden Sie auf Anhieb begeistern. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Property ID: 25208674 - 91604 Flachslanden

All about the location

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. ein 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 nahgelegenen 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.

Property ID: 25208674 - 91604 Flachslanden

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 22.90 kwh/(m²*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 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.

Property ID: 25208674 - 91604 Flachslanden

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com