Flachslanden

# Orientado al futuro y confortable: vivir en un nuevo edificio energéticamente eficiente

*Número de propiedad: 25208674*




PRECIO DE COMPRA: 369.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 102.15 $m^2$ • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25208674 - 91604 Flachslanden


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25208674 - 91604 Flachslanden

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25208674 |
| Superficie habitable | ca. 102.15 m² |
| Habitaciones | 3 |
| Dormitorios | 2 |
| Baños | 1 |
| Año de construcción | 2024 |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 7500 EUR (Venta) |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 369.000 EUR |
| Piso | Piso |
| Estado de la propiedad | a estrenar |
| Método de construcción | Estructura de madera |
| Espacio utilizable | ca. 4 m² |
| Características | Balcón |

Número de propiedad: 25208674 - 91604 Flachslanden

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción urbana |
| Fuente de energía | Calefacción de distrito |
| Certificado energético válido hasta | 26.02.2035 |
| Fuente de energía | Distrito |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 22.9 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | A+ |
| Año de construcción según el certificado energético | 2024 |

Número de propiedad: 25208674 - 91604 Flachslanden

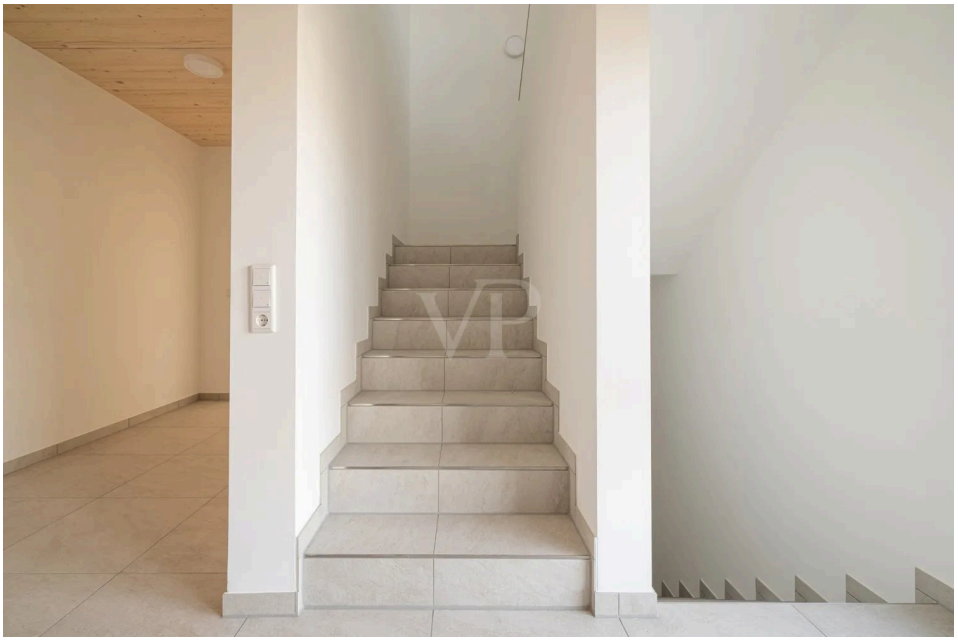
# La propiedad

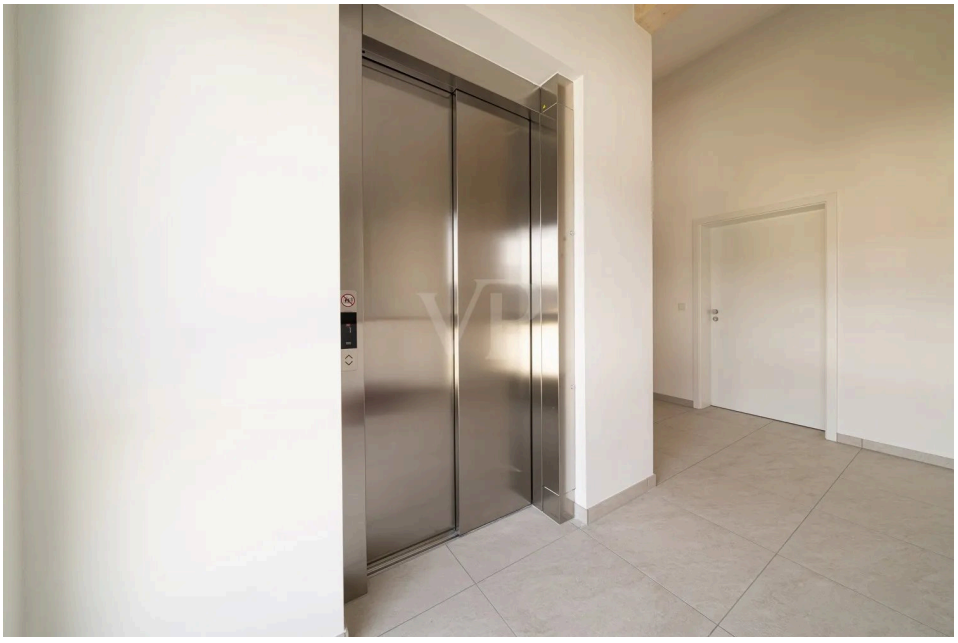




Número de propiedad: 25208674 - 91604 Flachslanden

# La propiedad





Número de propiedad: 25208674 - 91604 Flachslanden

# La propiedad





Número de propiedad: 25208674 - 91604 Flachslanden

# La propiedad





Número de propiedad: 25208674 - 91604 Flachslanden

# La propiedad





Número de propiedad: 25208674 - 91604 Flachslanden

# La propiedad





Número de propiedad: 25208674 - 91604 Flachslanden

# La propiedad





Número de propiedad: 25208674 - 91604 Flachslanden

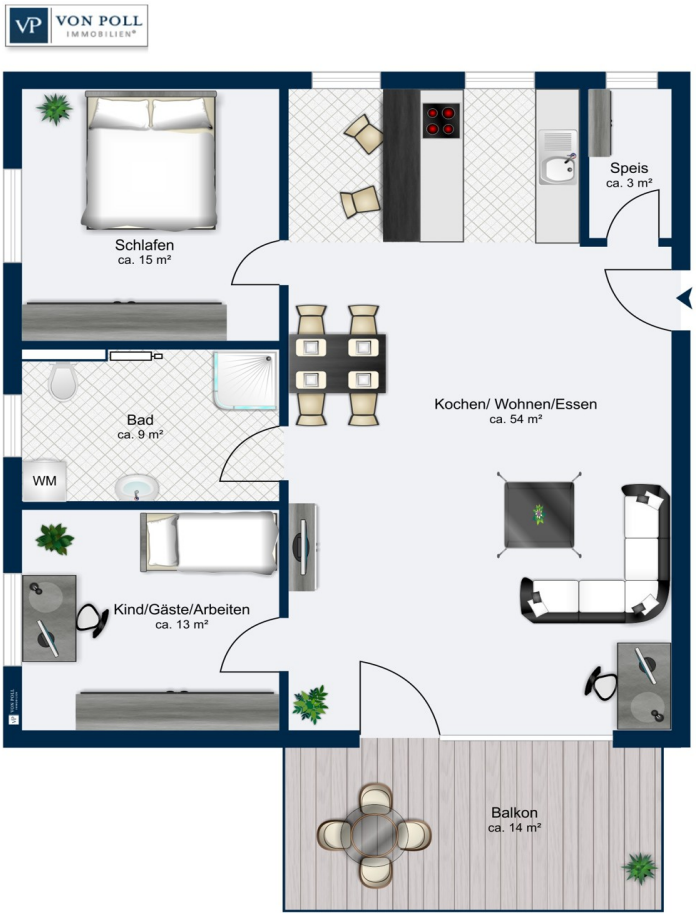
# La propiedad





Número de propiedad: 25208674 - 91604 Flachslanden

# Planos de planta




Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25208674 - 91604 Flachslanden

# Una primera impresión

En el tranquilo y natural entorno de Flachslanden, este moderno proyecto de nueva construcción cumple con los estándares de eficiencia energética KfW 40 y cuenta con acabados de alta calidad. El complejo consta de tan solo nueve apartamentos, que se distinguen por su cuidada arquitectura y construcción de primera clase. Las unidades ofrecen una atractiva selección de planos de planta: apartamentos de 2, 3 y 4,5 habitaciones, ideales para personas solteras, parejas y familias. ¡El proyecto ya está terminado y puede mudarse de inmediato! Tanto jóvenes como mayores encontrarán aquí un nuevo hogar. Todo el complejo y los apartamentos han sido diseñados para ser fácilmente accesibles. Se puede acceder a todas las plantas a través del ascensor central. Además, todos los baños cuentan con duchas a ras de suelo. Los espacios exteriores para guardar bicicletas también son accesibles desde la planta baja y ofrecen espacio de almacenamiento adicional. La construcción de madera confiere al edificio un ambiente natural y cálido, a la vez que garantiza una alta eficiencia energética. Para garantizar una alta calidad de vida durante años, se priorizaron los métodos de construcción sostenibles en la construcción de estos nueve nuevos apartamentos. Gracias a fuentes de energía renovables, como un sistema fotovoltaico con almacenamiento, calefacción urbana y un sistema de ventilación con recuperación de calor, los apartamentos pueden describirse como independientes y con visión de futuro. Los nuevos planos de planta impresionan por su clara distribución. Además, la generosa entrada de luz natural crea una atmósfera de armonía y elegancia. Los ventanales de suelo a techo con orientación sur ofrecen vistas a la vegetación circundante y transmiten una sensación de amplitud. Los apartamentos disponen de una amplia sala de estar, comedor y cocina de planta abierta. Junto a esta se encuentran las zonas privadas individuales con amplio espacio para trabajar, entretenerse y dormir. Casi todos los baños también se benefician de luz natural. Todos los baños incluyen ducha a ras de suelo con mampara de cristal. Los apartamentos de 4,5 habitaciones también incluyen bañera. Relajarse en las terrazas ajardinadas y en los amplios balcones orientados al sur es especialmente agradable. Desde el momento en que entre en su nuevo apartamento, sentirá la seguridad y la calidez que definen un hogar. Se ha prestado especial atención a la calidad del mobiliario y los accesorios. Se instalaron suelos de parqué de madera auténtica de alta calidad en las zonas de estar y de dormir, y los baños se alicataron en un moderno color antracita. Todos los apartamentos incluyen espacio adicional para guardar bicicletas y dos plazas de aparcamiento. Este nuevo proyecto de construcción en Flachslanden es ideal para quienes buscan combinar la vida moderna con la sostenibilidad y el máximo confort. Un hogar perfecto para quienes valoran la calidad, la eficiencia energética y la proximidad a la naturaleza. Convénzase usted mismo de este proyecto vanguardista programando una visita personal en la propiedad. ¡Esperamos verle!

Número de propiedad: 25208674 - 91604 Flachslanden

# Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 25208674 - 91604 Flachslanden

# Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25208674 - 91604 Flachslanden

# Otros datos

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.

Número de propiedad: 25208674 - 91604 Flachslanden

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com