Flachslanden

Conçu pour l'avenir et confortable : vivre dans un bâtiment neuf écoénergétique

CODE DU BIEN: 25208674



PRIX D'ACHAT: 369.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 102.15 m^2 • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25208674 - 91604 Flachslanden

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25208674 - 91604 Flachslanden

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208674
Surface habitable	ca. 102.15 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2024
Place de stationnement	2 x surface libre, 7500 EUR (Vente)

Prix d'achat	369.000 EUR
Type	Etage
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	Charpente en bois
Surface de plancher	ca. 4 m²
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25208674 - 91604 Flachslanden

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Chauffage de quartier
Certification énergétiquew valable jusqu'au	26.02.2035
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	22.9 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2024

CODE DU BIEN: 25208674 - 91604 Flachslanden

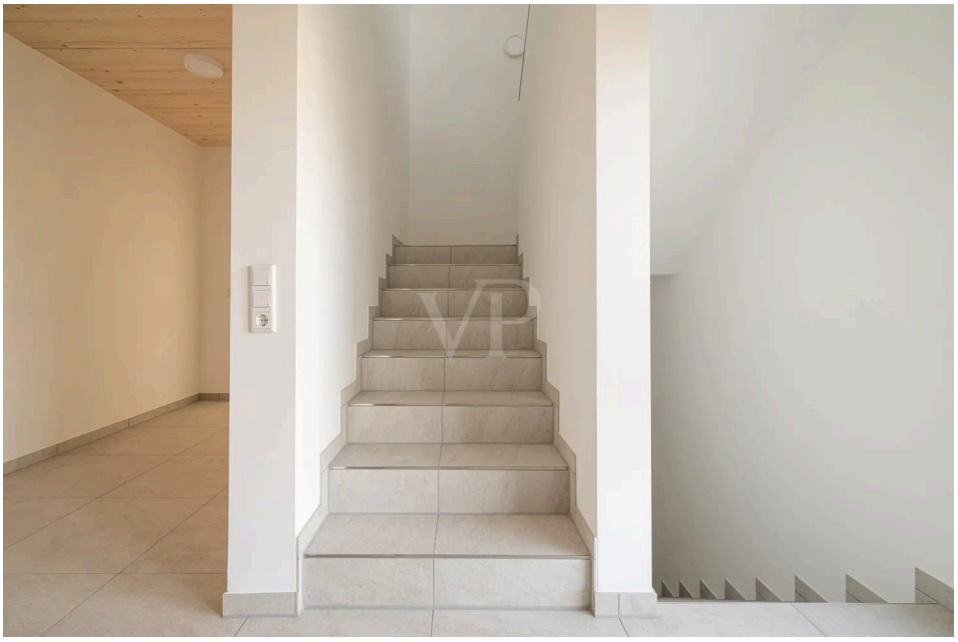
La propriété

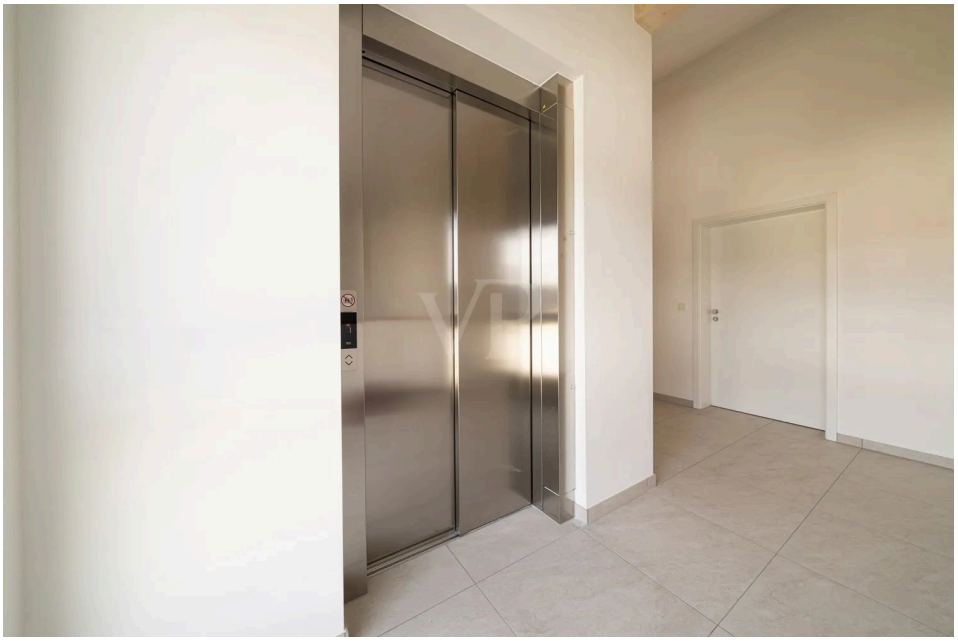




CODE DU BIEN: 25208674 - 91604 Flachslanden

La propriété





CODE DU BIEN: 25208674 - 91604 Flachslanden

La propriété





CODE DU BIEN: 25208674 - 91604 Flachslanden

La propriété





CODE DU BIEN: 25208674 - 91604 Flachslanden

La propriété





CODE DU BIEN: 25208674 - 91604 Flachslanden

La propriété





CODE DU BIEN: 25208674 - 91604 Flachslanden

La propriété





CODE DU BIEN: 25208674 - 91604 Flachslanden

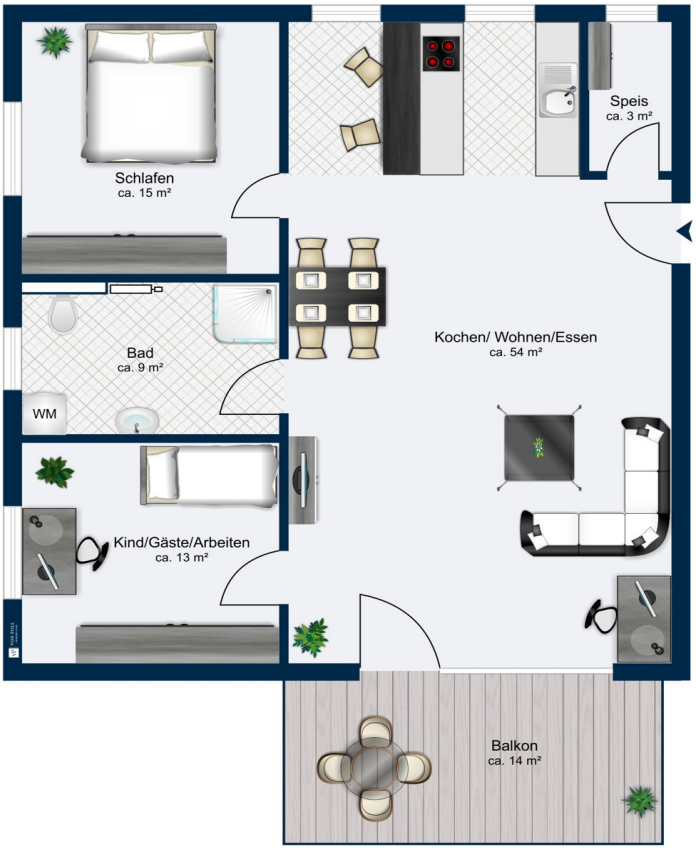
La propriété





CODE DU BIEN: 25208674 - 91604 Flachslanden

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25208674 - 91604 Flachslanden

Une première impression

Dans le cadre paisible et verdoyant de Flachslanden, ce nouveau programme immobilier moderne bénéficie d'une excellente performance énergétique (norme KfW 40) et de finitions haut de gamme. Le complexe comprend seulement neuf appartements, qui se distinguent par leur architecture soignée et leur construction de première qualité. Les logements offrent un choix attrayant d'agencements : appartements de 2, 3 et 4,5 pièces, parfaits pour les personnes seules, les couples et les familles. Le projet est déjà achevé et vous pouvez emménager immédiatement ! Jeunes et moins jeunes y trouveront leur bonheur. L'ensemble du complexe et les appartements ont été conçus pour une accessibilité optimale. Tous les étages sont desservis par l'ascenseur central. De plus, toutes les salles de bains sont équipées de douches à l'italienne. Les locaux à vélos extérieurs sont également accessibles au rez-de-chaussée et offrent un espace de rangement supplémentaire. La construction en bois confère au bâtiment une ambiance chaleureuse et naturelle tout en garantissant une haute performance énergétique. Afin de garantir un cadre de vie de qualité pour les années à venir, des méthodes de construction durables ont été privilégiées pour la création de ces neuf appartements. Grâce à des sources d'énergie renouvelables telles qu'un système photovoltaïque avec stockage, un réseau de chauffage urbain et un système de ventilation avec récupération de chaleur, ces appartements sont résolument tournés vers l'avenir et autonomes. Les nouveaux plans d'aménagement séduisent par leur agencement spatial clair. De plus, la généreuse luminosité naturelle crée une atmosphère harmonieuse et élégante. Les baies vitrées orientées plein sud offrent une vue imprenable sur la verdure environnante et procurent une sensation d'espace infini. Les appartements disposent d'un vaste espace de vie ouvert comprenant salon, salle à manger et cuisine. Attenants à cet espace se trouvent les espaces privés, spacieux et adaptés au travail, aux loisirs et à la détente. Presque toutes les salles de bains bénéficient également de lumière naturelle. Une douche à l'italienne avec paroi de verre est installée de série dans chaque salle de bains. Les appartements de 4,5 pièces sont également équipés d'une baignoire. Se détendre sur les terrasses donnant sur le jardin et les balcons bien proportionnés exposés au sud est particulièrement agréable. Dès que vous franchirez le seuil de votre nouvel appartement, vous ressentirez la sécurité et la chaleur d'un véritable foyer. Un soin particulier a été apporté à la qualité du mobilier et des équipements. Un parquet en bois massif de haute qualité a été installé dans les pièces à vivre et les chambres, et les salles de bains sont carrelées d'un carrelage anthracite moderne. Chaque appartement comprend un local à vélos et deux places de parking. Ce nouveau programme immobilier à Flachslanden est idéal pour ceux qui souhaitent allier modernité, durabilité et confort optimal. Un logement parfait pour les personnes qui privilégient la qualité, l'efficacité énergétique et un cadre de vie proche de la nature. Venez découvrir ce projet d'avenir en prenant rendez-vous pour une visite sur place. Nous serons ravis de vous accueillir !

CODE DU BIEN: 25208674 - 91604 Flachslanden

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25208674 - 91604 Flachslanden

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25208674 - 91604 Flachslanden

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25208674 - 91604 Flachslanden

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com