Flachslanden

Orientato al futuro e confortevole: vivere in un nuovo edificio a risparmio energetico

Codice oggetto: 25208674



PREZZO D'ACQUISTO: 369.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102.15 m^2 • VANI: 3

Codice oggetto: 25208674 - 91604 Flachslanden

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25208674 - 91604 Flachslanden

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208674
Superficie netta	ca. 102.15 m²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2024
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 7500 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	369.000 EUR
Appartamento	Piano
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 4 m²
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25208674 - 91604 Flachslanden

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento
Riscaldamento	Teleriscaldamento
Certificazione energetica valido fino a	26.02.2035
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	22.9 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

Codice oggetto: 25208674 - 91604 Flachslanden

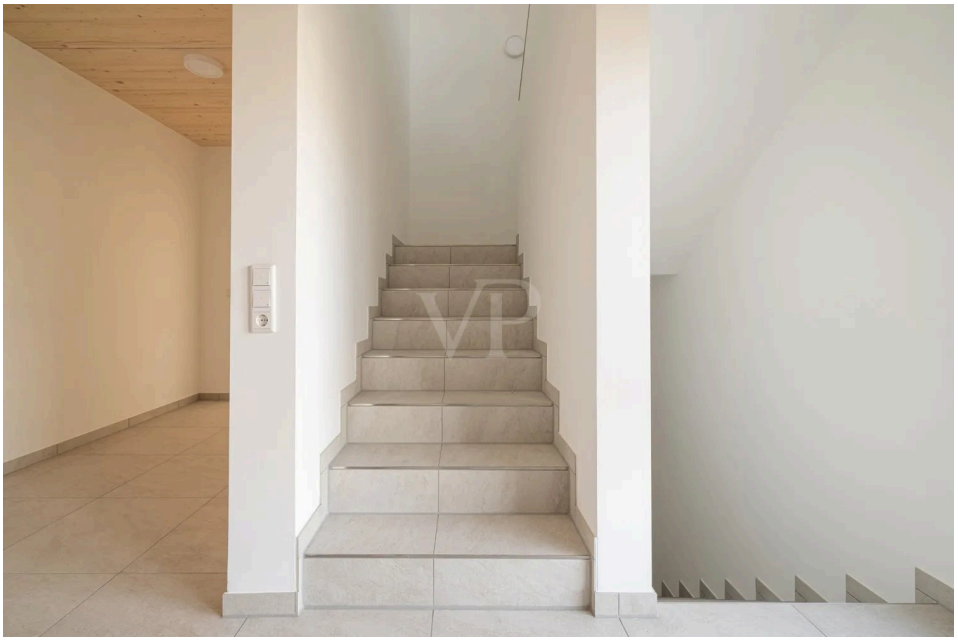
La proprietà

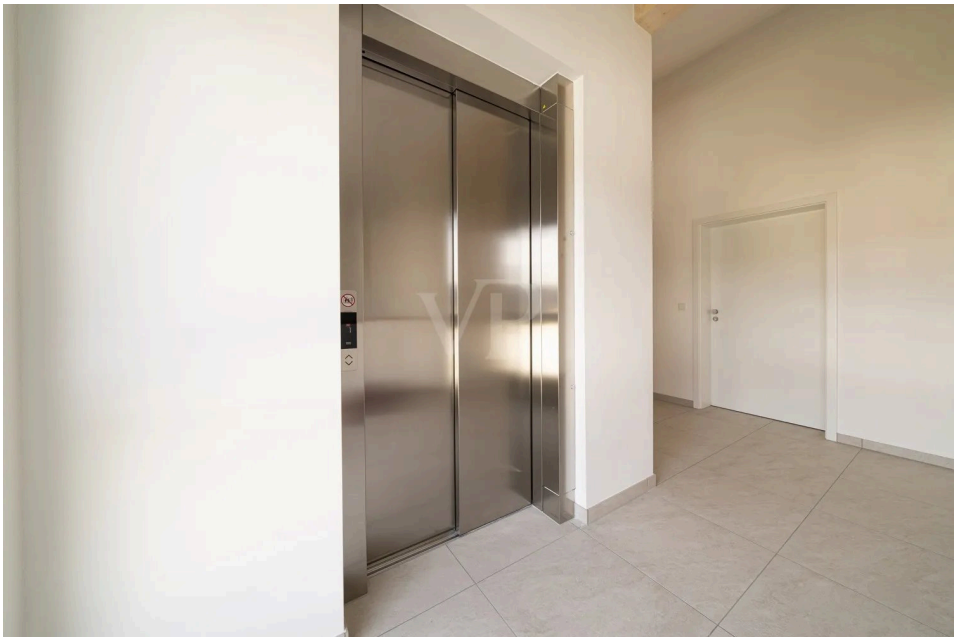




Codice oggetto: 25208674 - 91604 Flachslanden

La proprietà





Codice oggetto: 25208674 - 91604 Flachslanden

La proprietà





Codice oggetto: 25208674 - 91604 Flachslanden

La proprietà





Codice oggetto: 25208674 - 91604 Flachslanden

La proprietà





Codice oggetto: 25208674 - 91604 Flachslanden

La proprietà





Codice oggetto: 25208674 - 91604 Flachslanden

La proprietà





Codice oggetto: 25208674 - 91604 Flachslanden

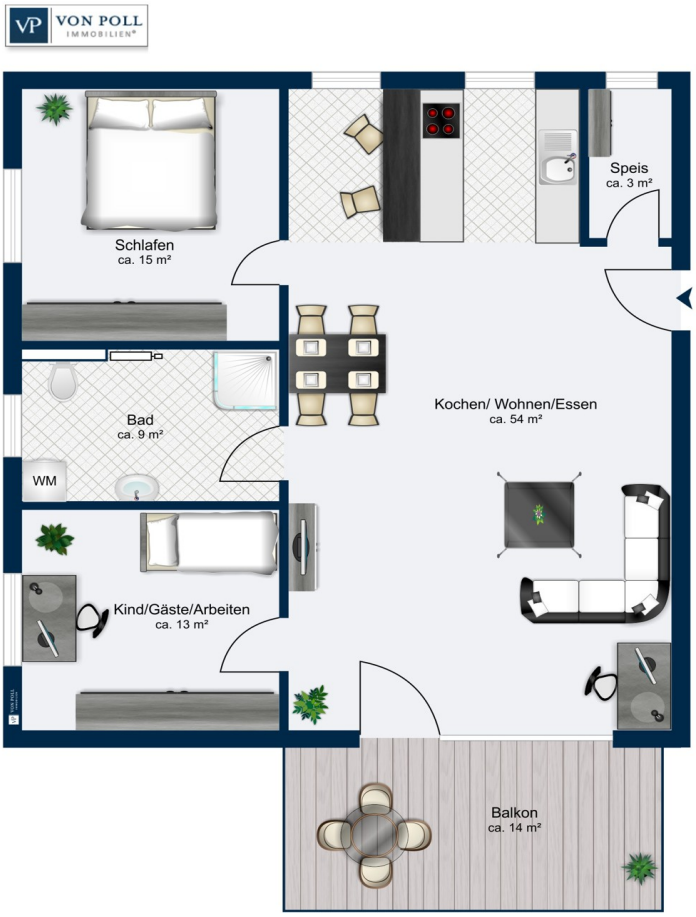
La proprietà





Codice oggetto: 25208674 - 91604 Flachslanden

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25208674 - 91604 Flachslanden

Una prima impressione

Immerso nella tranquilla cornice naturale di Flachslanden, questo moderno progetto di nuova costruzione vanta efficienti standard di efficienza energetica KfW 40 e finiture di alta qualità in tutti gli ambienti. Il complesso comprende solo nove appartamenti, caratterizzati da un'architettura curata nei minimi dettagli e da una costruzione di prima classe. Le unità offrono un'interessante selezione di planimetrie: bilocali, trilocali e spaziosi appartamenti da 4,5 locali, ideali per single, coppie e famiglie. Il progetto è già completato e potete trasferirvi subito! Grandi e piccini troveranno qui una nuova casa. L'intero complesso e gli appartamenti sono stati progettati per essere facilmente accessibili. Tutti i piani sono raggiungibili tramite l'ascensore centrale. Inoltre, tutti i bagni sono dotati di docce walk-in. I box esterni per le biciclette sono accessibili anche al piano terra e offrono ulteriore spazio di stoccaggio. La costruzione in legno conferisce all'edificio un'atmosfera naturale e accogliente, garantendo al contempo un'elevata efficienza energetica. Per garantire elevati standard abitativi per gli anni a venire, nella realizzazione di questi nove nuovi appartamenti è stata data priorità a metodi di costruzione sostenibili. Grazie a fonti di energia rinnovabili come un impianto fotovoltaico con accumulo, il teleriscaldamento e un sistema di ventilazione con recupero di calore, gli appartamenti possono certamente essere descritti come indipendenti e a prova di futuro. Le planimetrie di nuova progettazione colpiscono per la loro chiara distribuzione degli spazi. Inoltre, l'abbondante afflusso di luce naturale crea un'atmosfera di armonia ed eleganza. Le finestre a tutta altezza esposte a sud offrono una vista sul verde circostante e trasmettono una sensazione di spazi abitativi sconfinati. Gli appartamenti dispongono di un'ampia zona giorno open space con soggiorno, sala da pranzo e cucina. Adiacenti a questa si trovano le aree private individuali con ampio spazio per lavorare, intrattenere e dormire. Quasi tutti i bagni beneficiano anche di luce naturale. Una cabina doccia con parete in vetro è di serie in tutti i bagni. Gli appartamenti da 4,5 locali includono anche una vasca da bagno. Rilassarsi sulle terrazze con giardino e sui balconi ben proporzionati esposti a sud è particolarmente piacevole. Fin dal momento in cui si entra nel nuovo appartamento, si dovrebbe percepire la sicurezza e il calore che definiscono una casa. Particolare attenzione è stata prestata alla qualità degli arredi e degli accessori. Nella zona giorno e nella zona notte è stato posato un pregiato parquet in vero legno, mentre i bagni sono stati piastrellati in un moderno antracite. Tutti gli appartamenti includono ulteriore spazio di deposito in box per biciclette e due posti auto. Questo nuovo progetto di costruzione a Flachslanden è ideale per chi desidera combinare stile di vita moderno con sostenibilità e comfort elevato. Una casa perfetta per chi apprezza la qualità, l'efficienza energetica e una posizione a contatto con la natura. Scoprite di persona questo progetto lungimirante prenotando un appuntamento di visita personale in loco. Vi aspettiamo!

Codice oggetto: 25208674 - 91604 Flachslanden

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25208674 - 91604 Flachslanden

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25208674 - 91604 Flachslanden

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25208674 - 91604 Flachslanden

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com