Oberdachstetten

# Résidence pour personnes âgées - appartement neuf dans un centre de jour

*CODE DU BIEN: 25208754*




PRIX D'ACHAT: 216.720 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 55.57 $m^2$ • PIÈCES: 2.5

CODE DU BIEN: 25208754 - 91617 Oberdachstetten


- 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: 25208754 - 91617 Oberdachstetten

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25208754 |
| Surface habitable | ca. 55.57 m² |
| Etage | 1 |
| Pièces | 2.5 |
| Chambres à coucher | 1 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 2025 |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 7500 EUR (Vente) |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 216.720 EUR |
| Type | Etage |
| État de la propriété | Projeté |
| Technique de construction | Charpente en bois |
| Aménagement | Jardin / utilisation partagée, Balcon |

CODE DU BIEN: 25208754 - 91617 Oberdachstetten

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Chauffage | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 20.08.2035 |
| Source d'alimentation | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 9.9 kWh/m²a |
| Classement énergétique | A+ |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 2025 |

CODE DU BIEN: 25208754 - 91617 Oberdachstetten

# La propriété





CODE DU BIEN: 25208754 - 91617 Oberdachstetten

# La propriété





CODE DU BIEN: 25208754 - 91617 Oberdachstetten

# La propriété





CODE DU BIEN: 25208754 - 91617 Oberdachstetten

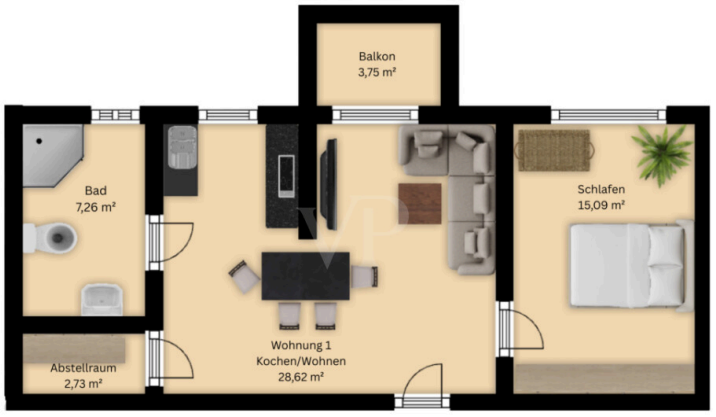
# La propriété





CODE DU BIEN: 25208754 - 91617 Oberdachstetten

# Plans d'étage




*Wohnung 1 (55.57 m²)*

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: 25208754 - 91617 Oberdachstetten

# Une première impression

RÉSIDENCE AVEC SERVICES Ce nouveau programme immobilier à Oberdachstetten vous offre l'opportunité d'acquérir un appartement moderne et accessible, conçu pour répondre aux exigences d'une vie moderne avec services. Construit selon les normes d'efficacité énergétique KfW 40, ce programme comprend 12 appartements caractérisés par une architecture raffinée et une qualité de construction irréprochable. 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, garantissent la pérennité et l'autonomie énergétique des appartements. Le programme propose un choix attractif d'appartements d'une et deux pièces et demie. Les logements conçus allient confort moderne et services fonctionnels pour une vie agréable et sécurisée. L'appartement proposé offre une surface habitable d'environ 55,57 m² et bénéficie d'un agencement clair et fonctionnel. Le cœur de l'appartement est un vaste séjour/salle à manger lumineux, qui, avec un accès direct au balcon, offre un espace de détente en plein air. De grandes fenêtres créent une atmosphère naturelle et aérée. La cuisine est parfaitement intégrée au séjour, offrant ainsi de nombreuses possibilités d'aménagement. La chambre offre un espace généreux pour des nuits paisibles et, grâce à sa conception sans obstacle, est facilement accessible et fonctionnelle, tout comme la salle de bains moderne avec douche à l'italienne. Des matériaux de haute qualité garantissent un toucher agréable et des surfaces faciles à nettoyer. Une attention particulière a été portée à l'accessibilité et au confort au quotidien : un ascenseur dessert tous les étages, rendant l'appartement entièrement accessible. L'immeuble entier est conçu pour les seniors. Des places de parking sont disponibles en option. Tous les appartements comprennent un espace de rangement supplémentaire dans des locaux à vélos. L'approche axée sur les services est un élément clé de ce nouveau projet immobilier : un système d'appel d'urgence disponible 24h/24 et 7j/7 vous assure une assistance rapide en cas de besoin. Une équipe soignante et une gestion immobilière sont également à votre disposition. De plus, un service de restauration est proposé aux résidents. Des projets sont également en cours pour le développement de commerces et services de proximité dans la zone industrielle d'Oberdachstetten. Cet appartement offre une gamme complète de services, une construction neuve moderne et sans obstacle, et un emplacement calme et bien desservi. Système d'appel d'urgence – 365 jours par an : D'une simple pression sur un bouton, vous recevrez une assistance immédiate de vos voisins, de votre famille, de votre service d'aide à domicile ou des services d'urgence. Repas flexibles : Votre confort est notre priorité. Nous vous proposons un large choix de repas, allant des plats fraîchement préparés aux plats cuisinés prêts à réchauffer. Gestion complète de votre bien : Nous prenons en charge les réparations, l'entretien et les besoins du quotidien. Personnel soignant à proximité : Grâce à la crèche attenante, du personnel soignant qualifié est présent sur place aux heures d'ouverture. Navette pour faciliter vos déplacements : Notre navette vous

permet de faire vos courses et de vous rendre à vos rendez-vous médicaux en toute sécurité. Vie de village dynamique : De nombreuses activités sont organisées au sein du village pour les seniors, offrant ainsi des occasions de rencontres, de divertissements et de vie communautaire. Accès sans obstacle : La gare d'Oberdachstetten est accessible aux personnes à mobilité réduite et se trouve à seulement 200 mètres de votre appartement. Des commerces et services de proximité, dont un supermarché et un cabinet médical, sont également prévus à proximité immédiate. Le début des travaux est prévu pour 2026. Intéressé(e) ? Prenez rendez-vous avec nous dès aujourd'hui.

CODE DU BIEN: 25208754 - 91617 Oberdachstetten

# Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25208754 - 91617 Oberdachstetten

# Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25208754 - 91617 Oberdachstetten

# Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.8.2035.
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.

CODE DU BIEN: 25208754 - 91617 Oberdachstetten

# 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