Flachslanden

Traumhaftes Zweifamilienhaus mit idyllischem Garten und jeder Menge Potenzial!

Objektnummer: 26208962



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1059 m²

Objektnummer: 26208962 - 91604 Flachslanden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26208962 - 91604 Flachslanden

Auf einen Blick

Objektnummer	26208962
Wohnfläche	ca. 225 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208962 - 91604 Flachslanden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	05.10.2036
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	124.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26208962 - 91604 Flachslanden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208962 - 91604 Flachslanden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208962 - 91604 Flachslanden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208962 - 91604 Flachslanden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208962 - 91604 Flachslanden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208962 - 91604 Flachslanden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208962 - 91604 Flachslanden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208962 - 91604 Flachslanden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208962 - 91604 Flachslanden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208962 - 91604 Flachslanden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208962 - 91604 Flachslanden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208962 - 91604 Flachslanden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208962 - 91604 Flachslanden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208962 - 91604 Flachslanden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208962 - 91604 Flachslanden

Ein erster Eindruck

Schon beim Ankommen empfängt das Haus mit einer Präsenz, die gleichermaßen zeitlose Substanz und moderne Leichtigkeit ausstrahlt. Zwei Baukörper erzählen ihre eigene Geschichte: Ein ursprünglicher Altbau von 1960, ergänzt durch einen großzügigen Neubau aus dem Jahr 1978. 2019 wurde das Dachgeschoss umfassend erneuert, die Fassade 2020 frisch gestaltet. Im Inneren spürt man diese Sorgfalt in jedem Detail, von der klaren Raumkomposition bis zur Auswahl der Materialien.

Im Dachgeschoss öffnet sich das Wohnzimmer mit seinen sichtbaren Balken und den großen Fensterflächen zu einer Atmosphäre, die Licht und Weite spielerisch miteinander verbindet. Die durchdachte Möblierung rund um den Kaminofen schafft einen Ort, an dem sich Alltag und Rückzug selbstverständlich ergänzen. Auf dem Boden sorgt die Fußbodenheizung für angenehme Wärme, während das Licht durch die Fenster fällt und den Raum in sanfte Helligkeit taucht. Direkt daneben lädt die großzügige Dachterrasse mit Lounge und Grill zu entspannten Stunden im Freien ein, beschattet von einer modernen Überdachung und mit freiem Blick ins Grüne.

Die offene, moderne Küche mit Dachfensterblick setzt architektonische Akzente und bietet zugleich Raum für gemeinsames Kochen und gesellige Momente. Hochwertige Oberflächen, klare Linien und das Spiel von natürlichem und künstlichem Licht prägen das Bild. Das angrenzende hochwertig ausgestattete Dachbad mit beleuchtetem Spiegel und bodengleicher Dusche ist ein Ort für einen ruhigen Start in den Tag, ergänzt durch sorgfältig gewählte Materialien und eine angenehme Fußbodenheizung.

Im Erdgeschoss setzt sich der großzügige Charakter fort. Große Fensterfronten lassen viel Licht herein und verbinden Wohnraum und Terrasse fließend mit dem Garten. Der Kaminofen sorgt für Behaglichkeit, die angrenzende Terrasse wird im Sommer zum zweiten Wohnzimmer. Die Einbauküche mit Sitzgelegenheit ist funktional und einladend zugleich, perfekt eingebettet in den Alltag. Zwei Bäder, insgesamt sieben Zimmer und eine Wohnfläche von etwa 202 Quadratmetern eröffnen vielfältige Möglichkeiten für individuelle Lebensentwürfe, ohne sich in Beliebigkeiten zu verlieren.

Die technische Ausstattung überzeugt: Fernwärme sorgt für verlässliche Wärme, Solarkollektoren unterstützen die Warmwasserbereitung und speisen einen großzügigen 2.000-Liter-Speicher. Die gepflegte Substanz, die gelungene Verbindung aus Alt und Neu und die ruhige Lage auf einem Grundstück von rund 1.059 Quadratmetern verleihen dem Haus seinen besonderen Charakter.

Hier spürt man den Rhythmus des Tages, das Wechselspiel von Licht und Jahreszeiten. Die großzügigen Balkone und Terrassen sind Rückzugsorte, an denen

das Leben im Freien selbstverständlich dazugehört. Ein Haus, das mit seiner Ausstrahlung und Substanz überzeugt und jeden Tag aufs Neue inspiriert.

Objektnummer: 26208962 - 91604 Flachslanden

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Großzügiges Grundstück mit ca. 1.059 m²
- Ca. 202 m² Wohnfläche
- Obergeschoss 2019 umfassend saniert
- Hochwertige, luxuriöse Einbauküche im Obergeschoss
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer und Badezimmer des Obergeschosses
- Großzügige Dachterrasse
- Zusätzliche Einbauküche im Erdgeschoss
- Gemütlicher Kamin im Wohnzimmer
- Fassade 2020 modernisiert
- Anschluss an das Nahwärmenetz seit 2015
- Erneuerte Dachflächenfenster
- Zwei großzügige Pufferspeicher im Keller
- Photovoltaikanlage mit ca. 7 kWp, installiert 2012
- Doppelgarage mit erneuerten Garagentoren

Für weitere Informationen steht Ihnen unser Team sehr gerne persönlich zur Verfügung. Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihrer Telefonnummer, unter der Sie erreichbar sind. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 26208962 - 91604 Flachslanden

Alles zum Standort

Flachslanden verbindet die Ruhe einer ländlich geprägten Wohnlage mit der Nähe zu Ansbach und damit zu einem erweiterten Angebot an Arbeitsplätzen, Versorgung und Dienstleistungen. Für Eigentümer und Familien entsteht hier ein Umfeld, das von überschaubarer Struktur, moderaten Einstiegspreisen und einem angenehm privaten Wohngefühl geprägt ist. Die Gemeinde wirkt bodenständig und verlässlich, zugleich profitieren Bewohner von einer stabilen Nachfrage im weiteren Umland sowie von einer Infrastruktur, die den Alltag angenehm unterstützt.

Im Ortsbild zeigt sich Flachslanden als familienfreundlicher Lebensmittelpunkt mit gewachsener Gemeinschaft und einem klaren Fokus auf Lebensqualität. Die Lage bietet viel Ruhe und zugleich kurze Wege innerhalb des Ortes, was den Alltag besonders komfortabel macht. Für Familien ist vor allem die Verbindung aus Sicherheit, Übersichtlichkeit und Nähe zu den wichtigen Einrichtungen attraktiv; auch die geplanten kommunalen Investitionen in Schule und Mehrzweckhalle unterstreichen die zukunftsorientierte Entwicklung des Standorts.

Im direkten Umfeld sind die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens angenehm nah erreichbar. Bildungseinrichtungen wie die Grund- und Teilhauptschule Flachslanden und die Grundschule Flachslanden liegen jeweils nur wenige Gehminuten entfernt, der Kindergarten ist ebenfalls schnell erreichbar. Auch die Anbindung im Ort ist komfortabel: Die Bushaltestelle Flachslanden Schule befindet sich in der Nähe, Flachslanden Rosenbacher Str. ist gut erreichbar und der Marktplatz liegt ebenfalls nur einen kurzen Fußweg entfernt. Für den täglichen Einkauf steht mit EDEKA Schuler ein Supermarkt in angenehmer Nähe bereit. Ergänzt wird das Umfeld durch familiennahe Freizeitangebote wie Spielplätze, Sportmöglichkeiten und das Gemeindehaus, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind und den Alltag lebendig und angenehm abrunden. Auch gastronomisch ist mit Zur Rose ein einladender Treffpunkt ganz in der Nähe vorhanden. Die Bahnstation Rosenbach (Bay) ist zu Fuß erreichbar und erweitert die Mobilität über den Ort hinaus.

Damit bietet Flachslanden für Familien ein ruhiges, gut angebundenes und alltagsnahes Wohnumfeld mit verlässlicher Infrastruktur und einem angenehmen Maß an Geborgenheit.

Objektnummer: 26208962 - 91604 Flachslanden

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26208962 - 91604 Flachslanden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com