

Wassertrüdingen / Schobdach

# RESERVIERT! - Gemütliches Einfamilienhaus mit idylischem Garten und geschmackvoller Ausstattung

Objektnummer: 25208719



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 683 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25208719 - 91717 Wassertrüdingen / Schobdach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25208719 - 91717 Wassertrüdingen / Schobdach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25208719
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2008
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	395.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

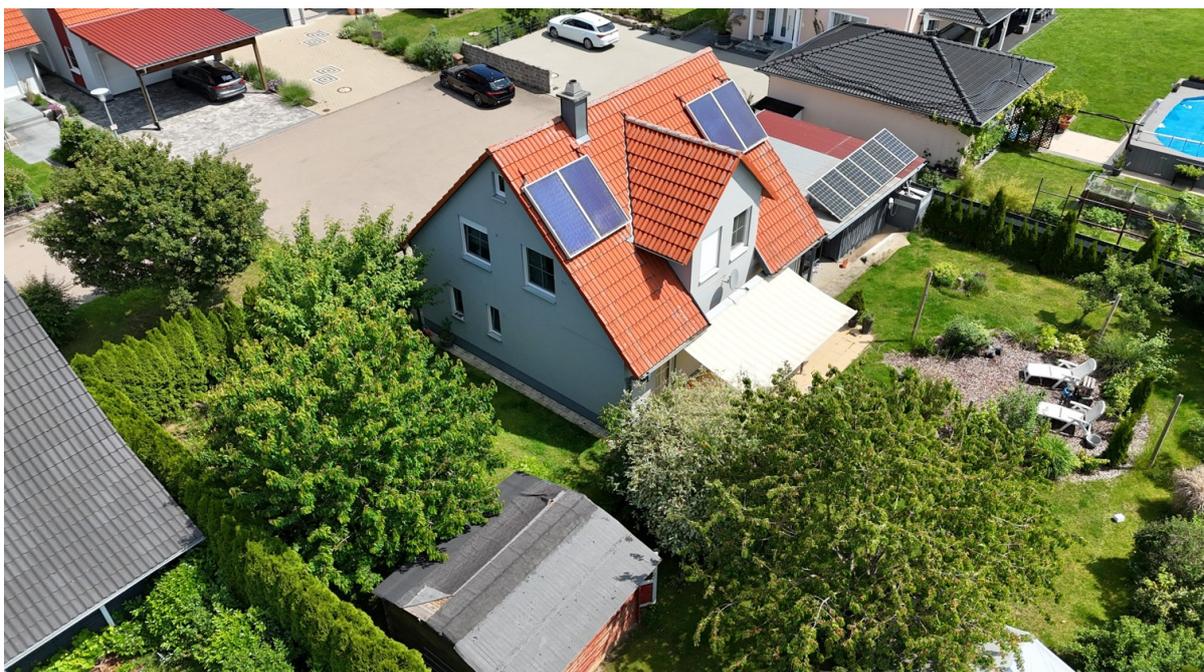
Objektnummer: 25208719 - 91717 Wassertrüdingen / Schobdach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Bioenergie	Endenergieverbrauch	47.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.06.2035	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 25208719 - 91717 Wassertrüdingen / Schobdach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208719 - 91717 Wassertrüdingen / Schobdach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208719 - 91717 Wassertrüdingen / Schobdach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208719 - 91717 Wassertrüdingen / Schobdach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208719 - 91717 Wassertrüdingen / Schobdach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208719 - 91717 Wassertrüdingen / Schobdach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208719 - 91717 Wassertrüdingen / Schobdach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208719 - 91717 Wassertrüdingen / Schobdach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208719 - 91717 Wassertrüdingen / Schobdach

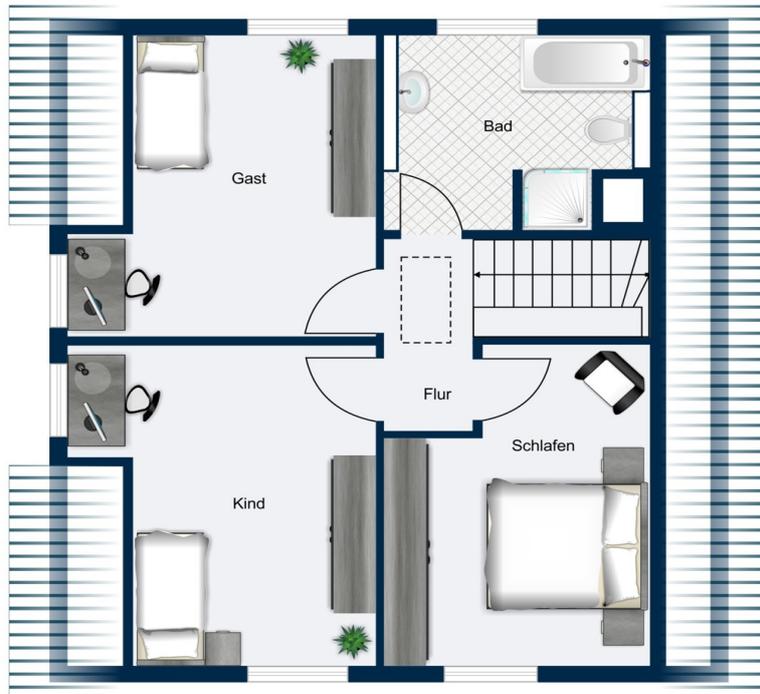
## Die Immobilie



Objektnummer: 25208719 - 91717 Wassertrüdingen / Schobdach

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25208719 - 91717 Wassertrüdingen / Schobdach**

## Ein erster Eindruck

Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Jahr 2008 bietet auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von etwa 683 m<sup>2</sup> ein komfortables Zuhause für Familien oder Paare. Die ruhige Wohngegend, umgeben von viel Grün, schafft eine ideale Umgebung, um den Alltag hinter sich zu lassen und die Natur zu genießen.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit viel Licht und einem offenen Raumkonzept, das einen direkten Übergang in den großzügigen Wohn- und Essbereich ermöglicht. Durch große Fensterflächen wird der Raum den ganzen Tag über mit natürlichem Licht durchflutet. Ein besonderes Highlight im Wohnzimmer ist der Schwedenofen, der für eine gemütliche Atmosphäre sorgt und im Winter behagliche Wärme bietet. Der direkte Zugang zur überdachten Terrasse mit Markise lädt ein, die ruhigen Stunden im Freien zu genießen – ein perfekter Ort für Sommerabende oder gesellige Treffen.

Die hochwertige, gepflegte Einbauküche ist ein weiteres Highlight des Hauses. Sie überzeugt durch moderne Ausstattung, viel Stauraum und eine angenehme, offene Gestaltung, die auch kulinarische Abende zu einem Genuss macht. Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel für Schlafräume, ein Homeoffice oder Kinderzimmer nutzen lassen. Das Tageslichtbad bietet sowohl eine Badewanne als auch eine separate Dusche und erfüllt damit alle Ansprüche an Funktionalität und Komfort.

Der Garten des Hauses bietet auf ca. 683 m<sup>2</sup> viel Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten. Zwei größere Gartenhäuschen bieten zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobbys und Werkstätten. Die Sonnenterrasse ist überdacht und mit einer Markise ausgestattet – ein perfekter Rückzugsort bei jedem Wetter.

Das Haus ist außerdem mit mehreren Solarflächen ausgestattet, die die Energieversorgung unterstützen und zur Senkung der Energiekosten beitragen. Die Heizung erfolgt über eine Biogasanlage, die 2014 installiert wurde und besonders umweltfreundlich und kostensparend ist.

Für die Fahrzeuge stehen ein Doppelcarport sowie zwei Außenstellplätze zur Verfügung – ausreichend Platz für mehrere Autos.

Mit seiner durchdachten Raumaufteilung, der hochwertigen Ausstattung und der nachhaltigen Energieversorgung bietet dieses Einfamilienhaus sowohl Komfort als auch

Zukunftsfähigkeit. Genießen Sie die Ruhe der Umgebung und profitieren Sie von einer erstklassigen Lage.

Objektnummer: 25208719 - 91717 Wassertrüdingen / Schobdach

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Einfamilienhaus Baujahr 2008
- 5 Zimmer
- Ca. 683 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ruhige Wohngegend mit Blick ins Grüne
- Gut durchdachter Grundriss
- Heller, offener Eingangsbereich mit Gäste WC
- Heller, großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Wohnzimmer mit Schwedenofen
- Gepflegte und hochwertige Einbauküche
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Überdachte, sonnige Terrasse mit Markise
- Mehrere Solarflächen
- Gepflegter Garten mit zwei größeren Gartenhäuschen
- Doppelcarport mit zwei weiteren Außenstellplätzen
- Biogasheizung aus dem Baujahr 2014

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

Objektnummer: 25208719 - 91717 Wassertrüdingen / Schobdach

## Alles zum Standort

Wassertrüdingen ist eine südfränkische Stadt mit rund 6.664 Einwohnern und gehört zum Landkreis Ansbach. Es liegt landschaftlich sehr reizvoll zwischen dem Hesselberg, den bewaldeten Höhen des Oettinger Forstes und den Ausläufern des Hahnenkammes im Wörnitztal. Während die Struktur der Ortsteile nach wie vor überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist, entwickelte sich Wassertrüdingen zum Wohn- und Industrieort.

Heute ist Wassertrüdingen eine aufstrebende Stadt mit vielen Einrichtungen und kulturellen Angeboten wie z. B. dem Kunsthandwerkermarkt und die verschiedene Heimat- und Volksfeste. Für größere Veranstaltungen steht die Hesselberghalle zur Verfügung. Kindergärten und Kindertagesstätten, Förderschule, Musikschule, Grund- und Mittelschule und eine weiterführende, moderne 6-stufige Realschule sind am Ort sowie niedergelassene Ärzte und Apotheken. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind vorhanden.

Wassertrüdingen liegt zwischen den Bundesautobahnen A 7 und A 9 an der Bundesstraße 466. Die B 466 führt nach Heidenheim an der Brenz zum Anschluss an die B 19 und die Autobahn A 7. Von dort führt der weitere Verlauf in nordöstlicher Richtung weiter nach Gunzenhausen (B 13) und Schwabach bei Nürnberg, wo sie nach Querung der A 6 in die B 2 einmündet.

Die sogenannte Hesselbergbahn wird zum Fahrplanwechsel am 15.12.2024 reaktiviert, Die Seenlandbahn (R62), die aktuell von Pleinfeld nach Gunzenhausen fährt, wird bis nach Wassertrüdingen verlängert. Ab voraussichtlich Mitte April 2025 wird ein Zug zwischen Wassertrüdingen und Gunzenhausen nach dem neuen Fahrplan im Stundentakt verkehren.

Mit Vollinbetriebnahme ab Mitte April 2025 ist dann ein Umstieg in Gunzenhausen nicht mehr notwendig und die Züge fahren von Wassertrüdingen bis nach Pleinfeld durch. Die Strecke beinhaltet die Haltestellen Cronheim, Unterschwaningen und Wassertrüdingen. In Unterwurbach wird ein neuer Bahnhof geschaffen.

Objektnummer: 25208719 - 91717 Wassertrüdingen / Schobdach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 47.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Bioenergie.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.  
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.

Objektnummer: 25208719 - 91717 Wassertrüdingen / Schobdach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach  
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)