

**Wassertrüdingen****Mit KfW-Konditionen 45.000 € sparen! Barrierefreie  
3-Zi-Whg inkl. EBK/Terrasse/Garten/Stellplatz**

*Número de propiedad: 23208556*



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

**PRECIO DE COMPRA: 359.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 101 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

Número de propiedad: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## De un vistazo

Número de propiedad	23208556	Precio de compra	359.000 EUR
Superficie habitable	ca. 101 m <sup>2</sup>	Piso	Planta baja
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Estado de la propiedad	Estructura
Habitaciones	3	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	2	Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Baños	1		
Año de construcción	2024		
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje, 16000 EUR (Venta)		

Número de propiedad: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	51.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	10.03.2034	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2024

Número de propiedad: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## La propiedad



Número de propiedad: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## La propiedad



Inkl. Einbauküche im Wert von 10.000 €

Número de propiedad: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## La propiedad



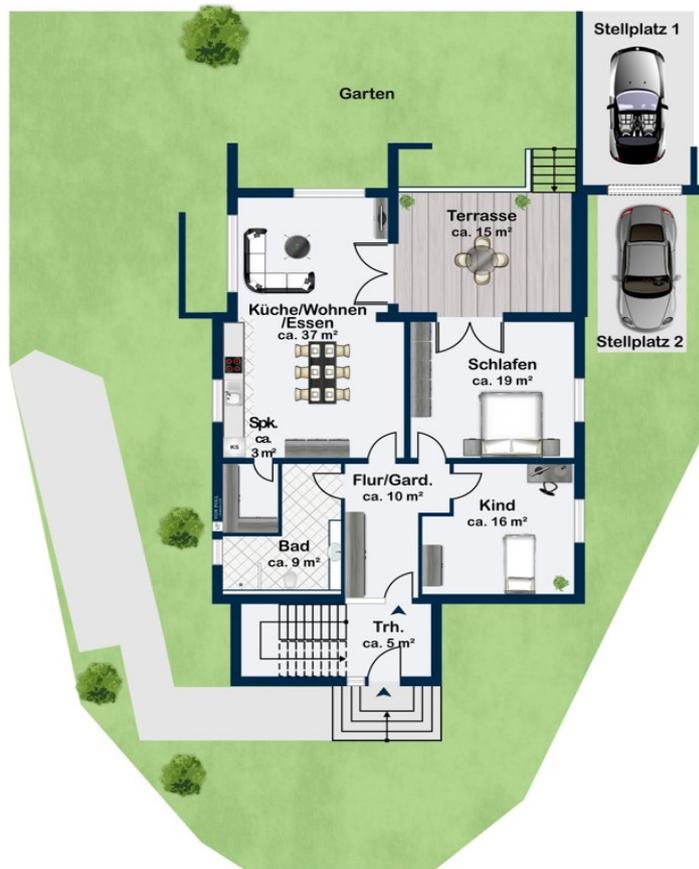
Número de propiedad: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## La propiedad



Número de propiedad: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## Una primera impresión

Nutzen Sie die Chance und erhalten die aktuell noch verfügbaren KfW-Konditionen in Höhe von 45.000,- € für diese Immobilie!

Modernes Wohnen für Familien, die auf der Suche nach einem repräsentativen und zukunftssicheren Zuhause mit höchstem Komfort und zeitloser Eleganz sind!

Bei der Immobilie handelt es sich um eine grundlegende Sanierung eines bestehenden Wohnhaus nach aktuellen KfW 55 EE-Richtlinien, Energieausweis B. Durchgeführt wird diese von dem regionalen Bauträger Zäh Haus GmbH. Dabei entstehen vier abwechslungsreiche Eigentumswohnungen von ca. 68 m<sup>2</sup> bis ca. 101 m<sup>2</sup>, die alle mit einer modernen Einbauküche samt hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet sind. Wohnung Nr. 4 ist bereits verkauft!

Das Projekt beherbergt insgesamt nur vier Wohneinheiten und besticht durch die persönliche Note der kleinen Hausgemeinschaft. Die Wohnungen im Haupthaus sind so konzipiert, dass sie jeweils eine komplette Etage belegen und bequem durch das zentrale Treppenhaus erreichbar sind, wobei die Wohnung im Erdgeschoss barriere reduziert erreichbar ist. Die ehemalige Garage wird zu zwei Stellplätzen und einer eigenständigen Maisonettewohnung umgebaut.

Die neu geschaffenen Grundrisse überzeugen mit einer klaren Raumaufteilung. Zudem entsteht durch den großzügigen Lichteinfall eine Atmosphäre von Harmonie und Eleganz. Die bodentiefen Fenster nach Süden geben den Blick ins Grüne frei und vermitteln ein grenzenloses Wohngefühl.

Die eigenen vier Wände bieten einen großen, offenen Bereich für Wohnen, Essen und Kochen. Daran angeschlossen befinden sich die jeweiligen Rückzugsbereiche mit viel Raum für Arbeit, Gäste und Schlafen. Alle Badezimmer verfügen zudem über Tageslicht. Eine bodenebene Dusche mit Glasduschtrennwand ist selbstverständlich in allen Bädern vorgesehen. Besonders schön ist das Verweilen auf den Garten-Terrassen sowie auf den wohlproportionierten Südbalkonen.

Alle Wohneinheiten erhalten zusätzlichen Stauraum im Keller des Haupthauses und einen Freiplatz oder eine Garage.

Um auch zukünftig ein standardgemäßes Wohnen zu gewährleisten wird bei der

Neuerschaffung der vier Wohnungen auf eine nachhaltige Sanierungsstrategie mit diffusionsoffenen Rohstoffen gesetzt. Durch regenerative Energieträger wie beispielsweise eine Photovoltaik-Anlage oder eine Wärmepumpe mit Wärmerückgewinnung sind die Wohnungen durchaus als zukunftssicher und unabhängig zu bezeichnen.

Schon beim Betreten Ihrer neuen Wohnung sollen Sie die Geborgenheit und Wärme spüren, die ein Zuhause ausmachen. Hinsichtlich der Ausstattung gibt es viele individuelle Möglichkeiten, die Sie direkt beim Bauträger im eigenen Bemusterungsstudio auswählen können. Es erwartet Sie in breit gefächertes Angebot an verschiedensten Fliesendesigns, Sanitärausstattung bis zur Musterküche – alles qualitativ hochwertige Materialien führender Hersteller.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem zukunftsweisenden Projekt, welches aktuell mit 45.000,- € Tilgungszuschuss über KfW-Wohneigentumsprogramme gefördert bei Inanspruchnahme und im Kaufpreis bereits berücksichtigt ist.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Beratungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

Número de propiedad: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## Detalles de los servicios

Hochwertige KfW 55 EE Bauweise - Energieausweis B

KfW-Fördermöglichkeit mit 45.000,- € Tilgungszuschuss über KfW-

Wohneigentumsprogramme bei Inanspruchnahme. Dieser Betrag ist im Kaufpreis bereits berücksichtigt und inkludiert!

Auf ca. 101 m<sup>2</sup> neu geschaffener Wohnfläche bietet die Wohnung 1 im Hochparterre drei attraktive Zimmer für die kleine Familie oder besonders für Senioren, denn diese Wohnung ist zudem barriere reduziert erreichbar.

Das offene Wohn- und Esszimmer mit Kochbereich inkl. einer modernen Einbauküche samt hochwertigen Elektrogeräten ist das absolute Highlight und der Mittelpunkt der Wohnung. Die bodentiefen Fenster zur Terrasse und zum Garten sorgen für ein großzügiges Wohngefühl. Auf ca. 18 m<sup>2</sup> Terrassenfläche genießen Sie sonnige Tage oder gemütliche Abende mit Freunden. Der angrenzende Gartenbereich gehört ebenfalls zur Wohnung. Gartenfreunde können hier ihren individuellen Gestaltungsideen freien Lauf lassen.

Die beiden Schlafräume sind vielseitig als Büro, Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer nutzbar. Das Schlafzimmer verfügt zusätzlich über einen Zugang zur Terrasse und Blick in den Garten.

Das Tageslichtbadezimmer wird mit WC, bodengleicher Dusche und Waschtischelement ausgestattet. Ein Waschmaschinenanschluss in der Wohnung ist ebenfalls vorhanden.

Weitere Wohn-Highlights inklusive:

-Barriere reduzierter Zugang zur Wohnung über das separate Treppenhaus mit Granitsteinbelag

-Offener Wohn- und Essbereich mit Küche

-Separate Speisekammer

-Zwei Schlafräume wahlweise auch als Büro oder Gästezimmer

-Tageslichtbadezimmer

-Große Terrasse mit eigenem Gartenanteil

-3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden

-Robuste, pflegeleichte Bodenbeläge: Vinyl und

Fliesen nach Bemusterung

Küche

-inkl. moderner Einbauküche samt hochwertigen Elektrogeräten im Wert von 10.000 €

-Alle Räume mit Multimediasteckdosen

-Videosprechanlage

-Innentüren weiß

-Bodengleiche Dusche mit Glasduschtrennwand – Badewanne nach Wunsch möglich

- Wärmeversorgung mittels einer Luft-Wärmepumpe
- Eigenstromerzeugung durch 10 kW – Photovoltaikanlage
- Warmwassererzeugung über Frischwasserstationen
- PKW-Stellplatz

Die Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten werden voraussichtlich im Sommer 2025 abgeschlossen, so dass Sie im August 2025 in Ihr neues Zuhause einziehen können. Je nach Baufortschritt besteht die Möglichkeit der individuellen Innenraumgestaltung.

Wohneinheit Nr. 4 bereits verkauft!

Diese zukunftssicheren Eigentumswohnungen werden Sie auf Anhieb begeistern. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Número de propiedad: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 51.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

Número de propiedad: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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