Wassertrüdingen

# Chance nutzen! KfW-Konditionen jetzt noch sichern! 84 m² Wohnung im 1. OG mit EBK, Balkon u. Garage!

***CODE DU BIEN: 23208557***

**PRIX D'ACHAT:** 307.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 84 m² • **PIÈCES:** 3

**CODE DU BIEN: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen**


- 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: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 23208557 |
| Surface habitable | ca. 84 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Etage | 1 |
| Pièces | 3 |
| Chambres à coucher | 2 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 2024 |
| Place de stationnement | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 307.000 EUR |
| Type | Etage |
| Commission pour le locataire | . |
| État de la propriété | Refait à neuf |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol |
| Chauffage | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 10.03.2034 |
| Source d'alimentation | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 51.00 kWh/m²a |
| Classement énergétique | B |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 2024 |

**CODE DU BIEN: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen**

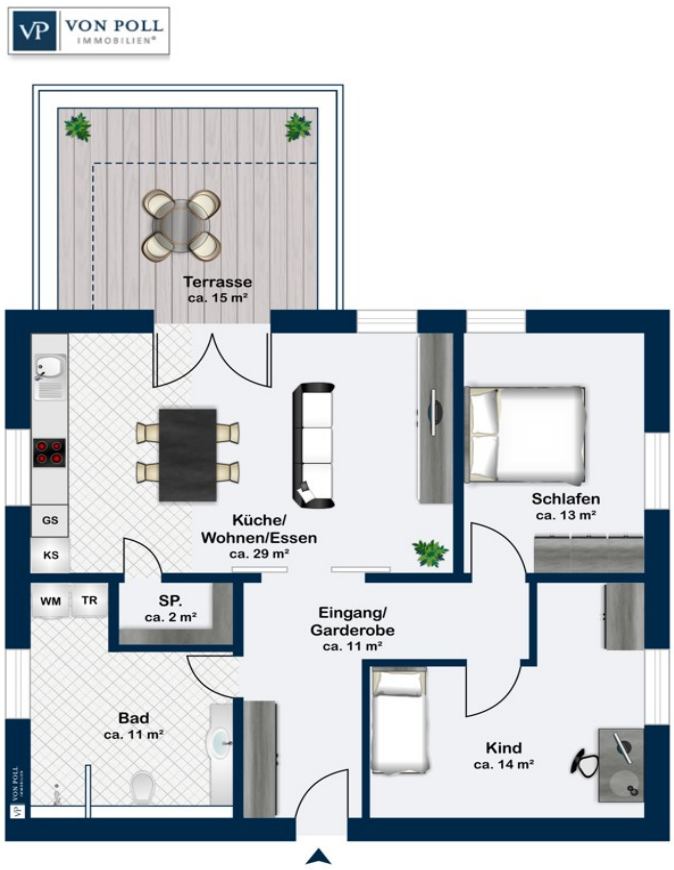
# La propriété

**CODE DU BIEN: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen**

# Plans d'étage




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: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen**

# Une première impression

Jetzt schnell sein und noch maximale KfW-Konditionen in Höhe von 45.000,-- € für diese Immobilie sichern!

Modernes Wohnen für Familien und Paare, 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 Wohnhauses 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 m² bis ca. 101 m², die alle mit einer modernen Einbauküche samt hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet sind.

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. 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 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.

**CODE DU BIEN: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen**

# Détails des commodités

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!
Das durchdachte Grundrisskonzept der 3-Zimmer-Obergeschosswohnung punktet durch Offenheit und zusätzlichen Platz für unterschiedliche Lebensentwürfe – als Spielzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.
Die großzügige Diele bietet genügend Platz um Ihre Gäste in Empfang zu nehmen. Ebenfalls kann hier noch eine Garderobe untergebracht werden.
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 Dachterrasse sorgen für ein großzügiges Wohngefühl. Auf ca. 14,50 m² Terrassenfläche 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 mit französischem Balkon nach Süden.
Das Tageslichtbadezimmer wird mit WC, bodengleicher Dusche und Waschtischelement ausgestattet. Ein Waschmaschinenanschluss in der Wohnung ist ebenfalls vorhanden.
Weitere Wohn-Highlights inklusive:
-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 Dachterrasse mit Blick in den Garten
-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
Garagenstellplatz
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 reserviert!
Diese zukunftssicheren Eigentumswohnungen werden Sie auf Anhieb begeistern. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

**CODE DU BIEN: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen**

# Tout sur l'emplacement

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 Unterwurmbach wird ein neuer Bahnhalt geschaffen.

**CODE DU BIEN: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.3.2034.
Endenergiebedarf beträgt 51.00 kwh/(m²*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.

**CODE DU BIEN: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann

Karlstraße 9, 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