

**Wassertrüdingen**

Save €45,000 with KfW financing! Barrier-free 3-room apartment including fitted kitchen/terrace/garden/parking space

*Property ID: 23208556*



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

**PURCHASE PRICE: 359.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 101 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## At a glance

Property ID	23208556	Purchase Price	359.000 EUR
Living Space	ca. 101 m²	Condition of property	Renovated
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	3	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	2024		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage, 16000 EUR (Sale)		

Property ID: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	51.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	10.03.2034	Energy efficiency class	B
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## The property





Property ID: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## The property



Inkl. Einbauküche im Wert von 10.000 €

Property ID: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## The property





Property ID: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

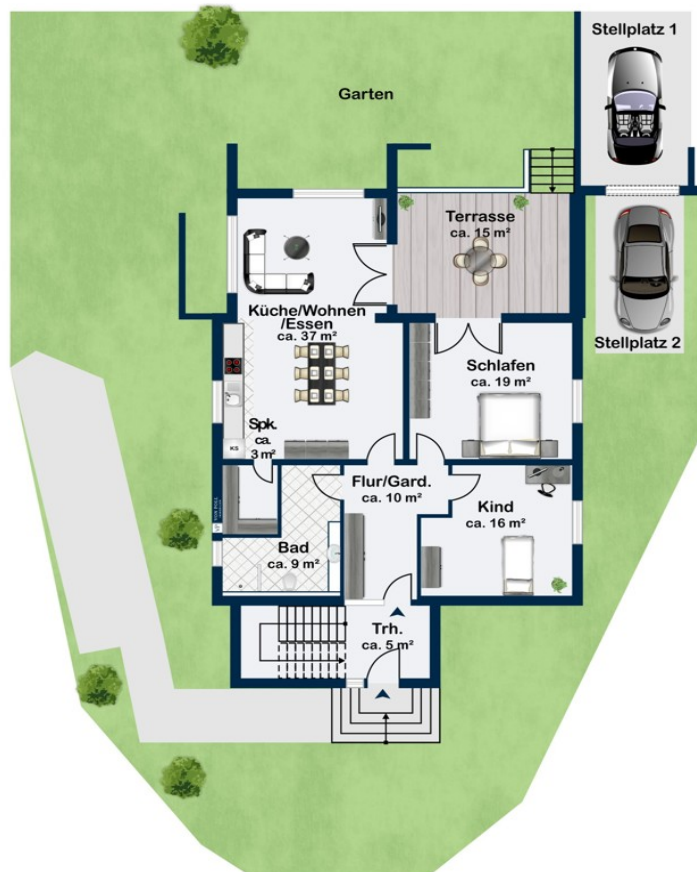
## The property





Property ID: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## A first impression

Take advantage of this opportunity and secure the currently available KfW funding of €45,000 for this property! Modern living for families seeking a prestigious and future-proof home with maximum comfort and timeless elegance! The property is a complete renovation of an existing residential building, meeting current KfW 55 EE guidelines (energy performance certificate B). The renovation is being carried out by the regional developer Zäh Haus GmbH. The project will create four diverse condominiums ranging from approximately 68 m<sup>2</sup> to approximately 101 m<sup>2</sup>, all equipped with modern fitted kitchens and high-quality appliances. Apartment No. 4 has already been sold! The project comprises only four residential units and is characterized by the personal touch of a small community. The apartments in the main building are designed to each occupy an entire floor and are easily accessible via the central staircase, with the ground-floor apartment offering barrier-free access. The former garage is being converted into two parking spaces and a self-contained maisonette apartment. The newly created floor plans impress with their clear spatial layout. Furthermore, the generous influx of natural light creates an atmosphere of harmony and elegance. The floor-to-ceiling windows facing south offer unobstructed views of the surrounding greenery and convey a sense of boundless living space. Each apartment features a large, open-plan living, dining, and kitchen area. Adjoining this are individual retreats with ample space for working, entertaining, and sleeping. All bathrooms also benefit from natural light. A walk-in shower with a glass partition is, of course, standard in every bathroom. The garden terraces and well-proportioned south-facing balconies are particularly inviting. All apartments include additional storage space in the basement of the main building and either a parking space or a garage. To ensure high-quality living standards for years to come, the construction of the four new apartments utilizes a sustainable renovation strategy with breathable building materials. Thanks to renewable energy sources such as a photovoltaic system and a heat pump with heat recovery, the apartments can certainly be described as future-proof and energy-independent. From the moment you step into your new apartment, you should feel the comfort and warmth that make a home. High-quality materials from leading manufacturers have been used throughout, from modern tile and flooring designs to an exclusive fitted kitchen. Experience this forward-thinking project for yourself. It is currently eligible for a €45,000 repayment subsidy through KfW home ownership programs, and this subsidy is already included in the purchase price. We would be happy to arrange a personal consultation with you. Please send us a completed contact request, including your telephone number, via email. We look forward to hearing from you.

Property ID: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## Details of amenities

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 barrierereduziert 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:

- Barrierereduzierter 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 in heller Holzoptik und

- Fliesen in modernen, zeitlosen Anthrazittönen

Küche

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

- Alle Räume mit Multimediasteckdosen

- Videosprechanlage

- Innentüren weiß

- Bodengleiche Dusche mit Glasduschtrennwand

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

Die Arbeiten werden voraussichtlich im Sommer 2025 abgeschlossen, so dass Sie Ende September 2025 in Ihr neues Zuhause einziehen können.

Wohneinheit Nr. 4 bereits verkauft!

Wohneinheit Nr. 3 aktuell reserviert!

Wohneinheit Nr. 2 aktuell reserviert!

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



Property ID: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## All about the location

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.

Property ID: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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