Wassertrüdingen

# *Reserved* Seize this opportunity! Secure KfW financing conditions now! 84 m² apartment on the 1st floor with fitted kitchen, balcony and garage!

***Property ID: 23208557***

**PURCHASE PRICE:** 307.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 84 m² • **ROOMS:** 3

Property ID: 23208557 - 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: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 23208557 |
| Living Space | ca. 84 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Floor | 1 |
| Rooms | 3 |
| Bedrooms | 2 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 2024 |
| Type of parking | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 307.000 EUR |
| Condition of property | Renovated |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

**Property ID: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Underfloor heating |
| Energy Source | Air-to-water heat pump |
| Energy certificate valid until | 10.03.2034 |
| Power Source | Air-to-water heat pump |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 51.00 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | B |
| Year of construction according to energy certificate | 2024 |

**Property ID: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen**

# The property

**Property ID: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen**

# The property

**Property ID: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen**

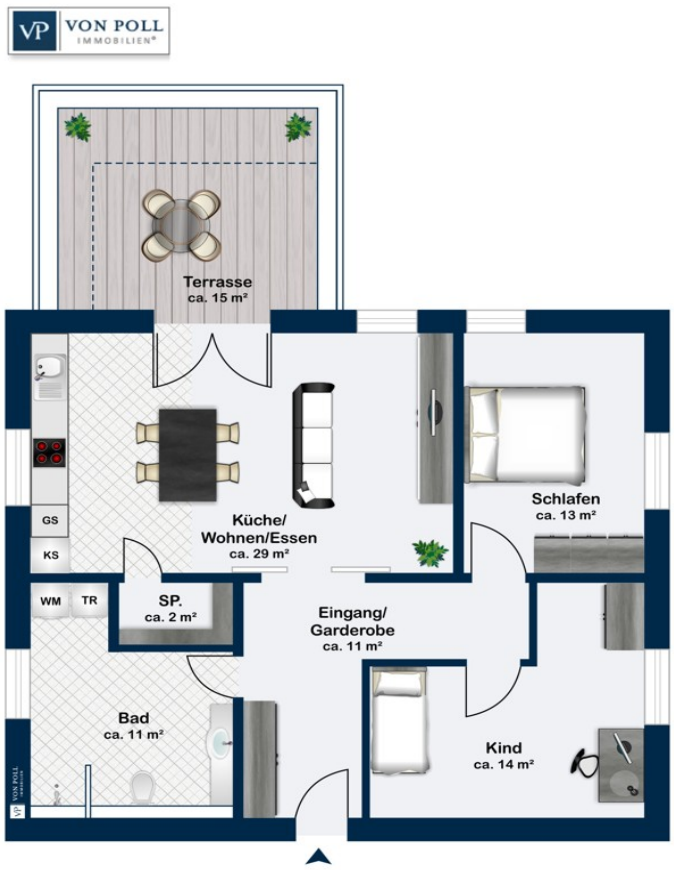
# The property

**Property ID: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen**

# The property

**Property ID: 23208557 - 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: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen**

# A first impression

Act fast and secure maximum KfW funding of €45,000 for this property! Modern living for families and couples seeking a prestigious and future-proof home with the highest comfort and timeless elegance! This 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 m² to approximately 101 m², each equipped with a modern fitted kitchen including high-quality appliances. 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. 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 and well-organized layouts. 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 private 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. Relaxing on the garden terraces and the well-proportioned south-facing balconies is particularly enjoyable. 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 these four new apartments utilizes a sustainable renovation strategy with breathable building materials. Thanks to renewable energy sources such as a photovoltaic system or 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 security and warmth that truly defines a home. Regarding the interior finishes, there are many individual options that you can select directly at the developer's own showroom. A wide range of tile designs, bathroom fixtures, and even a sample kitchen await you – all high-quality materials from leading manufacturers. See for yourself this forward-looking project, which 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, by email. We look forward to hearing from you.

**Property ID: 23208557 - 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!
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 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
Garagenstellplatz
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!
Diese zukunftssicheren Eigentumswohnungen werden Sie auf Anhieb begeistern. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

**Property ID: 23208557 - 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 Unterwurmbach wird ein neuer Bahnhalt geschaffen.

**Property ID: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen**

# Other information

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.

**Property ID: 23208557 - 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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com