

**Wassertrüdingen**

¡Ahorre 45.000 € con la financiación del KfW!  
Apartamento de 3 habitaciones sin barreras  
arquitectónicas con cocina equipada, terraza, jardín  
y plaza de aparcamiento.

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                                                          |
| Superficie habitable | ca. 101 m²                                                        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                                                 |
| Habitaciones         | 3                                                                 |
| Dormitorios          | 2                                                                 |
| Baños                | 1                                                                 |
| Año de construcción  | 2024                                                              |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje, 16000 EUR (Venta) |

|                        |                                                    |
|------------------------|----------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 359.000 EUR                                        |
| Piso                   | Planta baja                                        |
| Estado de la propiedad | Estructura                                         |
| Método de construcción | Sólido                                             |
| Características        | Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

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/m²a          |
| 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



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

¡Aproveche esta oportunidad y consiga la financiación del KfW de 45.000 € disponible para esta propiedad! ¡Vida moderna para familias que buscan una vivienda prestigiosa y con visión de futuro, con el máximo confort y una elegancia atemporal! La propiedad es una reforma integral de un edificio residencial existente, que cumple con la normativa KfW 55 EE (certificado de eficiencia energética B). La reforma está a cargo de la promotora regional Zäh Haus GmbH. El proyecto creará cuatro condominios de diferentes superficies, desde aproximadamente 68 m² hasta aproximadamente 101 m², todos equipados con modernas cocinas equipadas y electrodomésticos de alta calidad. ¡El apartamento número 4 ya está vendido! El proyecto consta de solo cuatro unidades residenciales y se caracteriza por el toque personal de una comunidad pequeña. Los apartamentos del edificio principal están diseñados para ocupar una planta completa cada uno y son fácilmente accesibles por la escalera central, mientras que el apartamento de la planta baja ofrece acceso sin barreras. El antiguo garaje se está convirtiendo en dos plazas de aparcamiento y un apartamento dúplex independiente. Los nuevos planos de planta impresionan por su clara distribución. Además, la generosa entrada de luz natural crea una atmósfera de armonía y elegancia. Los ventanales de suelo a techo con orientación sur ofrecen vistas panorámicas a la vegetación circundante y transmiten una sensación de amplitud. Cada apartamento cuenta con una amplia sala de estar, comedor y cocina de planta abierta. Junto a esta, se encuentran espacios individuales con amplio espacio para trabajar, entretenerse y dormir. Todos los baños también se benefician de la luz natural. Por supuesto, todos los baños incluyen una ducha a ras de suelo con mampara de cristal. Las terrazas ajardinadas y los amplios balcones orientados al sur resultan especialmente acogedores. Todos los apartamentos incluyen espacio de almacenamiento adicional en el sótano del edificio principal y una plaza de aparcamiento o garaje. Para garantizar una alta calidad de vida durante años, la construcción de los cuatro nuevos apartamentos utiliza una estrategia de renovación sostenible con materiales transpirables. Gracias a fuentes de energía renovables, como un sistema fotovoltaico y una bomba de calor con recuperación de calor, los apartamentos pueden describirse sin duda como a prueba de futuro y energéticamente independientes. Desde el momento en que entre en su nuevo apartamento, sentirá la comodidad y la calidez que caracterizan a un hogar. Se han utilizado materiales de alta calidad de fabricantes líderes en toda la vivienda, desde modernos diseños de azulejos y suelos hasta una exclusiva cocina equipada. Descubra este proyecto vanguardista. Actualmente, puede optar a una subvención de 45.000 € a través de los programas de vivienda en propiedad del KfW, que ya está incluida en el precio de compra. Estaremos encantados de concertar una consulta personal con usted. Envíenos una solicitud de

contacto completa, incluyendo su número de teléfono, por correo electrónico. Esperamos su respuesta.

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 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.

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 Unterwurmloch 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 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.

Número de propiedad: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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)