

Wassertrüdingen

\*Reservado\* ¡Aproveche esta oportunidad!  
¡Consiga ahora las condiciones de financiación del KfW! Apartamento de 84 m<sup>2</sup> en la 1.<sup>a</sup> planta con cocina equipada, balcón y garaje.

Número de propiedad: 23208557



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PRECIO DE COMPRA: 307.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 84 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 23208557 - 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: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen

## De un vistazo

Número de propiedad	23208557	Precio de compra	307.000 EUR
Superficie habitable	ca. 84 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Estado de la propiedad	Estructura
Piso	1	Método de construcción	Sólido
Habitaciones	3	Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Dormitorios	2		
Baños	1		
Año de construcción	2024		
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 23208557 - 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: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen

## La propiedad



Número de propiedad: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen

## La propiedad



Número de propiedad: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen

## La propiedad



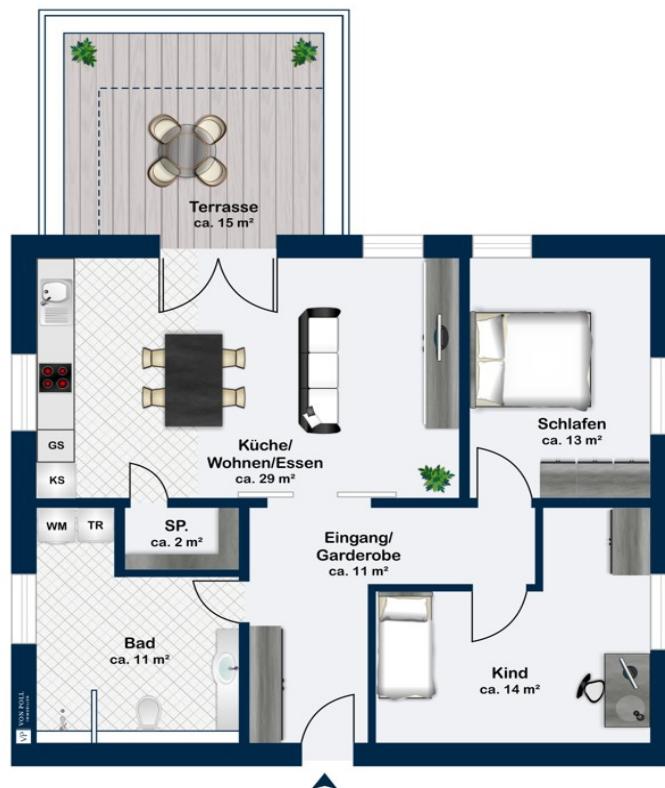
Número de propiedad: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen

## La propiedad



Número de propiedad: 23208557 - 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: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen

## Una primera impresión

¡Actúe rápido y consiga la máxima financiación del KfW de 45.000 € para esta propiedad! ¡Vida moderna para familias y parejas que buscan un hogar prestigioso y con visión de futuro, con el máximo confort y una elegancia atemporal! Esta propiedad es una renovación completa de un edificio residencial existente, que cumple con las directrices actuales del KfW 55 EE (certificado de eficiencia energética B). La renovación está a cargo de la promotora regional Zäh Haus GmbH. El proyecto creará cuatro condominios diversos, de entre 68 y 101 m<sup>2</sup> aproximadamente, cada uno equipado con una moderna cocina equipada con electrodomésticos de alta calidad. 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 y son fácilmente accesibles por la escalera central. El antiguo garaje se está convirtiendo en dos plazas de aparcamiento y un apartamento dúplex independiente. Los nuevos planos de planta impresionan por su distribución clara y organizada. 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 de 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 privados con amplio espacio para trabajar, entretenerte y dormir. Todos los baños también se benefician de luz natural. Por supuesto, todos los baños incluyen una ducha a ras de suelo con mampara de cristal. Relajarse en las terrazas ajardinadas y los amplios balcones orientados al sur es especialmente agradable. 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 estos cuatro nuevos apartamentos utiliza una estrategia de renovación sostenible con materiales transpirables. Gracias a fuentes de energía renovables, como un sistema fotovoltaico o una bomba de calor con recuperación de calor, los apartamentos pueden describirse como a prueba de futuro y energéticamente independientes. Desde el momento en que entre en su nuevo apartamento, sentirá la seguridad y la calidez que realmente definen un hogar. En cuanto a los acabados interiores, dispone de numerosas opciones individuales que puede seleccionar directamente en la sala de exposición del promotor. Le espera una amplia gama de diseños de azulejos, sanitarios e incluso una cocina de muestra, todos con materiales de alta calidad de fabricantes líderes. Descubra este proyecto vanguardista, que actualmente cuenta con una subvención de 45.000 € a través de los programas de vivienda en propiedad del KfW, subvención que ya está incluida en el precio de compra. Estaremos encantados de concertar una consulta personal con usted. Envíenos por



VON POLL  
REAL ESTATE

correo electrónico una solicitud de contacto completa, incluyendo su número de teléfono.  
Esperamos su llamada.

Número de propiedad: 23208557 - 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!

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 m<sup>2</sup> 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 Multimediateckdosen

-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.

Número de propiedad: 23208557 - 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 Unterwurmbach wird ein neuer Bahnhalt geschaffen.

Número de propiedad: 23208557 - 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 23208557 - 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)