

Wassertrüdingen

Économisez 45 000 € avec le financement KfW !
Appartement 3 pièces accessible aux personnes à mobilité réduite avec cuisine équipée, terrasse, jardin et place de parking.

CODE DU BIEN: 23208556



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 359.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 101 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 23208556 - 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: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23208556
Surface habitable	ca. 101 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2024
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage, 16000 EUR (Vente)

Prix d'achat	359.000 EUR
Type	Rez de chaussée
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	51.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.03.2034	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2024

CODE DU BIEN: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

La propriété



CODE DU BIEN: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

La propriété



CODE DU BIEN: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

La propriété



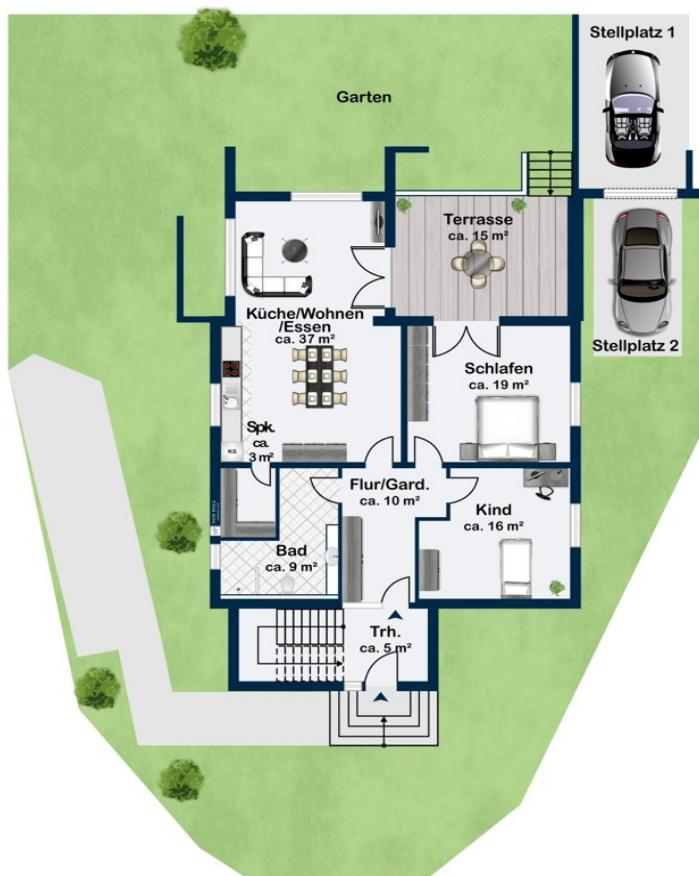
CODE DU BIEN: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

La propriété



CODE DU BIEN: 23208556 - 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: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

Une première impression

Saisissez cette opportunité et bénéficiez du financement KfW actuellement disponible de 45 000 € pour ce bien ! Un cadre de vie moderne idéal pour les familles en quête d'une résidence prestigieuse et pérenne, alliant confort optimal et élégance intemporelle ! Ce bien est le fruit d'une rénovation complète d'un immeuble résidentiel existant, conforme aux exigences actuelles de la norme KfW 55 EE (certificat de performance énergétique B). La rénovation est réalisée par le promoteur régional Zäh Haus GmbH. Le projet prévoit la création de quatre appartements de standing, d'une superficie allant d'environ 68 m² à environ 101 m², tous équipés de cuisines aménagées modernes et d'électroménager haut de gamme. L'appartement n° 4 a déjà trouvé preneur ! Ce projet, composé de seulement quatre logements, se distingue par l'atmosphère conviviale d'une petite résidence. Les appartements du bâtiment principal occupent chacun un étage entier et sont facilement accessibles par l'escalier central. L'appartement du rez-de-chaussée est accessible aux personnes à mobilité réduite. L'ancien garage est en cours de transformation en deux places de parking et en un appartement indépendant en duplex. Les nouveaux plans des appartements séduisent par leur agencement clair et fonctionnel. De plus, l'abondance de lumière naturelle crée une atmosphère harmonieuse et élégante. Les baies vitrées orientées plein sud offrent une vue imprenable sur la verdure environnante et confèrent une impression d'espace infini. Chaque appartement dispose d'un vaste espace de vie ouvert comprenant salon, salle à manger et cuisine. Attenant à cet espace, des espaces privés offrent un confort optimal pour travailler, recevoir et se reposer. Toutes les salles de bains bénéficient également de lumière naturelle. Une douche à l'italienne avec paroi de verre est, bien entendu, de série dans chacune d'elles. Les terrasses donnant sur le jardin et les balcons bien proportionnés exposés au sud sont particulièrement accueillants. Chaque appartement comprend un espace de rangement supplémentaire au sous-sol du bâtiment principal ainsi qu'une place de parking ou un garage. Afin de garantir un cadre de vie de haute qualité pour les années à venir, la construction de ces quatre nouveaux appartements s'appuie sur une stratégie de rénovation durable utilisant des matériaux de construction respirants. Grâce à des sources d'énergie renouvelables telles qu'un système photovoltaïque et une pompe à chaleur avec récupération de chaleur, ces appartements sont résolument tournés vers l'avenir et autonomes en énergie. Dès que vous franchirez le seuil de votre nouvel appartement, vous ressentirez le confort et la chaleur d'un véritable foyer. Des matériaux haut de gamme, provenant de fabricants de renom, ont été utilisés dans tout le logement, des carrelages et revêtements de sol modernes à une cuisine équipée exclusive. Découvrez par vous-même ce projet novateur. Il est actuellement éligible à une subvention de 45 000 € via les programmes d'accession à la propriété de la KfW, déjà



VON POLL
REAL ESTATE

inclus dans le prix d'achat. Nous serions ravis de vous proposer un entretien personnalisé. Veuillez nous envoyer un formulaire de contact dûment rempli, incluant votre numéro de téléphone, par e-mail. Nous avons hâte de vous lire.

CODE DU BIEN: 23208556 - 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!

Auf ca. 101 m² 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 m² 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 Multimediateckdosen
 - 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 zukunftssicheren Eigentumswohnungen werden Sie auf Anhieb begeistern. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

CODE DU BIEN: 23208556 - 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: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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

CODE DU BIEN: 23208556 - 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