

Wassertrüdingen

Réservé Saisissez cette opportunité ! Bénéficiez dès maintenant d'un financement KfW !
Appartement de 84 m² au 1er étage avec cuisine équipée, balcon et garage !

CODE DU BIEN: 23208557



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 307.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 84 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 23208557 - 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: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23208557
Surface habitable	ca. 84 m ²
Type de toiture	à deux versants
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2024
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	307.000 EUR
Type	Etage
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23208557 - 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: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen

La propriété



CODE DU BIEN: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen

La propriété



CODE DU BIEN: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen

La propriété



CODE DU BIEN: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen

La propriété



CODE DU BIEN: 23208557 - 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: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen

Une première impression

Agissez vite et bénéficiez d'un financement KfW maximal de 45 000 € pour ce bien ! Un cadre de vie moderne idéal pour les familles et les couples 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, chacun doté d'une cuisine aménagée moderne avec des appareils haut de gamme. Ce projet, composé de seulement quatre logements, offre une ambiance conviviale et intimiste. Les appartements du bâtiment principal occupent chacun un étage entier et sont facilement accessibles par l'escalier central. L'ancien garage est transformé en deux places de parking et en un appartement indépendant en duplex. Les nouveaux plans d'aménagement séduisent par leur clarté et leur organisation. De plus, la généreuse luminosité 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'une vaste pièce à vivre ouverte 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 d'une lumière naturelle abondante. Une douche à l'italienne avec paroi de verre est, bien entendu, de série dans chaque salle de bains. Se détendre sur les terrasses donnant sur le jardin et les balcons bien proportionnés exposés au sud est particulièrement agréable. 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 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 ou une pompe à chaleur avec récupération de chaleur, les appartements sont résolument tournés vers l'avenir et autonomes en énergie. Dès que vous franchirez le seuil de votre nouvel appartement, vous ressentirez la sécurité et la chaleur qui caractérisent véritablement un foyer. Concernant les finitions intérieures, de nombreuses options personnalisées sont disponibles et peuvent être sélectionnées directement dans le showroom du promoteur. Un large choix de carrelages, d'équipements de salle de bains et même une cuisine témoignent de leur qualité – tous les matériaux haut de gamme proviennent de fabricants de renom. Découvrez par vous-même ce projet novateur, actuellement éligible à une subvention de 45 000 € via les programmes d'accession à la

propriété de la KfW, déjà incluse dans le prix d'achat. Nous serions ravis de vous proposer un entretien personnalisé. Veuillez nous envoyer une demande de contact dûment remplie, en indiquant votre numéro de téléphone, par e-mail. Nous espérons avoir bientôt de vos nouvelles.

CODE DU BIEN: 23208557 - 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!

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 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.

CODE DU BIEN: 23208557 - 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: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen

Plus d'informations

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 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: 23208557 - 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