

## Wassertrüdingen

Spóroljon 45 000 eurót KfW finanszírozással!  
Akadálymentesített 3 szobás lakás beépített  
konyhával/terasszal/kerttel/parkolóhellyel

VP azonosító: 23208556



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

VÉTELÁR: 359.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 101 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## Áttekintés

|                          |                                                                  |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------|
| VP azonosító             | 23208556                                                         |
| Hasznos lakótér          | ca. 101 m²                                                       |
| Teto formája             | Nyeregteto                                                       |
| Szobák                   | 3                                                                |
| Hálósobák                | 2                                                                |
| Fürdoszobák              | 1                                                                |
| Építés éve               | 2024                                                             |
| Parkolási<br>lehetőségek | 1 x Felszíni<br>parkolóhely, 1 x<br>Garázs, 16000 EUR<br>(Eladó) |

|                         |                                                        |
|-------------------------|--------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 359.000 EUR                                            |
| Az ingatlan állapota    | Részleges Felújított                                   |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                |
| Felszereltség           | Terasz, Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha |

VP azonosító: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés  |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 10.03.2034  |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 51.00 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | B                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2024                       |

VP azonosító: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## Az ingatlan



Inkl. Einbauküche im Wert von 10.000 €

VP azonosító: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## Az ingatlan



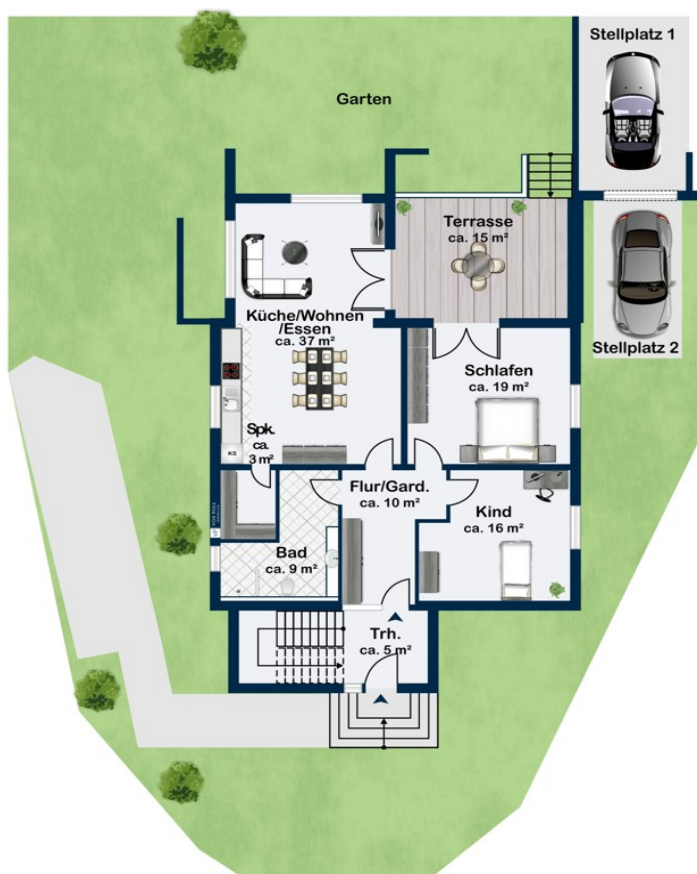
VP azonosító: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## Az első benyomás

Használja ki ezt a lehetőséget, és biztosítsa be a jelenleg elérhető 45 000 eurós KfW-támogatást erre az ingatlanra! Modern élet családok számára, akik egy tekintélyes és jövőbiztos otthonat keresnek maximális kényelemmel és időtlen eleganciával! Az ingatlan egy meglévő lakóépület teljes felújítása, amely megfelel a jelenlegi KfW 55 EE irányelveknek (B energiahatékonysági tanúsítvány). A felújítást a regionális fejlesztő, a Zäh Haus GmbH végzi. A projekt során négy, különböző alapterületű, körülbelül 68 m<sup>2</sup>-tol körülbelül 101 m<sup>2</sup>-ig terjedő társasházi lakás jön létre, mindegyik modern, beépített konyhával és kiváló minőségű gépekkel felszerelt. A 4. számú lakás már elkelt! A projekt mindössze négy lakóegységből áll, és egy kis közösség személyes stílusa jellemzi. A főépületben található lakások egyenként egy egész emeletet foglalnak el, és könnyen megközelíthetők a központi lépcsőházon keresztül, a földszinti lakás pedig akadálymentesített. A korábbi garázst két parkolóhelyé és egy önálló maisonette apartmanná alakítják át. Az újonnan kialakított alaprajzok letisztult térbeli elrendezésükkel lenyűgözőek. Továbbá a nagy mennyiségű természetes fény harmónia és elegancia légkörét teremti meg. A déli fekvésű, padlótól a mennyezetig érő ablakok akadálytalan kilátást nyújtanak a környező zöldterületre, és határtalan élettér érzetét keltik. Minden apartmanban tágas, nyitott területek nappali, étkező és konyha található. Ehhez különálló pihenőhelyek találhatók, amelyek bőséges hellyel rendelkeznek munkához, szórakozáshoz és alváshoz. Minden fürdőszoba természetes fénnel is megvilágított. Természetesen minden fürdőszobában alapfelszereltség az üvegfallal ellátott, beépített zuhanyzó. A kerti teraszok és a jól arányos déli fekvésű erkélyek különösen hívogatóak. Minden apartmanhoz tartozik további tárolóhely a főépület alagsorában, valamint parkolóhely vagy garázs. Az elkövetkező évekre szóló magas színvonalú életkörülmények biztosítása érdekében a négy új apartman építése fenntartható felújítási stratégiát alkalmaz, légáteresztő építőanyagok felhasználásával. A megújuló energiaforrásoknak, például a fotovoltai rendszernek és a hűtőszivattyúnak köszönhetően az apartmanok kétségtelenül jövőbiztosnak és energiafüggetlennek nevezhetők. Attól a pillanattól kezdve, hogy belép az új lakásába, éreznie kell az otthon kényelmét és melegét. A modern csempe- és padlóburkolatoktól kezdve az exkluzív beépített konyháig mindenhol vezető gyártók kiváló minőségű anyagait használták fel. Tapasztalja meg Ön is ezt az előremutató projektet! Jelenleg 45 000 eurós törlesztési támogatásra jogosult a KfW lakásvásárlási programjain keresztül, és ez a támogatás már benne van a vételárban. Örömmel szervezünk Önnek egy személyes konzultációt. Kérjük, küldjön nekünk egy kitöltött kapcsolatfelvételi kérelmet, telefonszámával együtt, e-mailben. Várjuk jelentkezését.

VP azonosító: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## Részletes felszereltség

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.

VP azonosító: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach  
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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