

Wassertrüdingen

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

**VP azonosító: 23208556**



**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 elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## Áttekintés

VP azonosító	23208556
Hasznos lakótér	ca. 101 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	3
Hálószobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	2024
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs, 16000 EUR (Eladó)

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

VP azonosító: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Hoszivattyú	Teljes energiaigény	51.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.03.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Hoszivattyú	Építési év az energiatanúsítvány 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



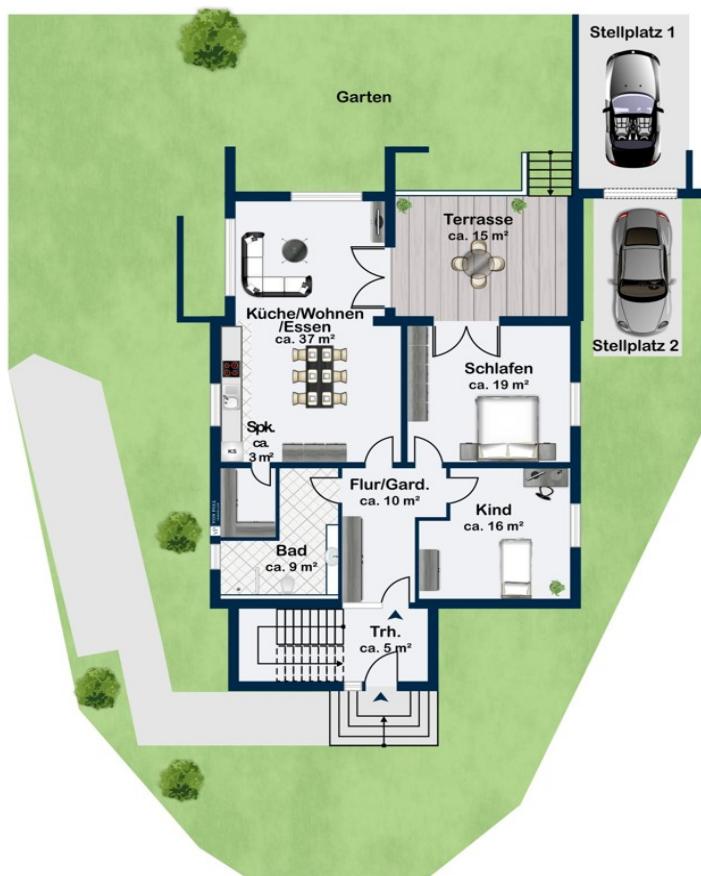
VP azonosító: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## 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 elso 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 jövöbiztos otthont keresnek maximális kényelemmel és idotlen eleganciával! Az ingatlan egy meglévo lakóépület teljes felújítása, amely megfelel a jelenlegi KfW 55 EE irányelvnek (B energiahatékonysági tanúsítvány). A felújítást a regionális fejleszto, a Zäh Haus GmbH végzi. A projekt során négy, különbözo alapterületű, körülbelül 68 m<sup>2</sup>-tol körülbelül 101 m<sup>2</sup>-ig terjedő társasházi lakás jön létre, mindenek modern, beépített konyhával és kiváló minőségu gépekkel felszerelt. A 4. számú lakás már elkelt! A projekt minden össze négy lakóegységből áll, és egy kis közösség személyes stílusa jellemzi. A foépületben található lakások egyenként egy egész emeletet foglalnak el, és könnyen megközelíthetők a központi lépcsoházon keresztül, a földszinti lakás pedig akadálymentesített. A korábbi garázst két parkolóhellyé és egy önálló maisonette apartmanná alakítják át. Az újonnan kialakított alaprajzok letisztult térbeli elrendezésekkel lenyugözoek. Továbbá a nagy mennyiségu természetes fény harmónia és elegancia lékgörét teremti meg. A déli fekvésű, padlótól a mennyezetig éró ablakok akadálytalan kilátást nyújtanak a környező zöldterületre, és határtalan élettér érzetét keltik. minden apartmanban tágas, nyitott teru nappali, étkezo és konyha található. Ehhez különálló pihenohelyek találhatók, amelyek boséges hellyel rendelkeznek munkához, szórakozáshoz és alváshoz. minden fürdoszoba természetes fényvel is megvilágított. Természetesen minden fürdoszobában alapfelszereltség az üvegfallal ellátott, beépített zuhanyzó. A kerti teraszok és a jól arányos déli fekvésű erkélyek különösen hívogatóak. minden apartmanhoz tartozik további tárolóhely a foépület alagsorában, valamint parkolóhely vagy garázs. Az elkövetkezo évekre szóló magas színvonalú életkörülmények biztosítása érdekében a négy új apartman építése fenntartható felújítási stratégiát alkalmaz, légátereszto építőanyagok felhasználásával. A megújuló energiaforrásoknak, például a fotovoltaikus rendszernek és a hovisszanyeros hosszavattyúnak köszönhetően az apartmanok kétségtelenül jövöbiztosnak 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 minőségu 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. Örömöl szervezünk Önnel egy személyes konzultációt. Kérjük, küldjön nekünk egy kitöltött kapcsolatfelvételi kérelmet, telefonszámaival 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 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.

VP azonosító: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## Minden a helyszínrol

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.

**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 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.

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 felelősségtartásához*

---

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