

**Wassertrüdingen**

**Risparmia 45.000 € con il finanziamento KfW!**  
**Appartamento trilocale senza barriere**  
**architettoniche con cucina**  
**attrezzata/terrazza/giardino/posto auto**

*Codice oggetto: 23208556*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 359.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 101 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	23208556
Superficie netta	ca. 101 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2024
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage, 16000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	359.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	10.03.2034
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	51.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

Codice oggetto: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## La proprietà





Codice oggetto: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## La proprietà



Inkl. Einbauküche im Wert von 10.000 €

Codice oggetto: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## La proprietà





Codice oggetto: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

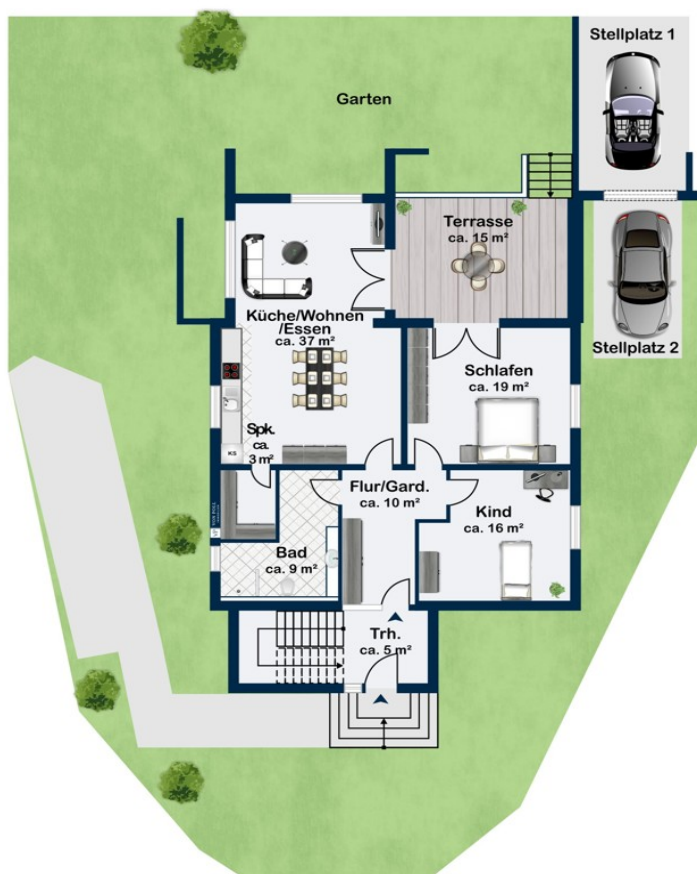
## La proprietà





Codice oggetto: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## Una prima impressione

Approfitta di questa opportunità e assicurati il finanziamento KfW attualmente disponibile di 45.000 € per questo immobile! Stile di vita moderno per famiglie che cercano una casa prestigiosa e a prova di futuro, con il massimo comfort ed eleganza senza tempo! L'immobile è frutto della ristrutturazione completa di un edificio residenziale esistente, conforme alle attuali linee guida KfW 55 EE (certificato di prestazione energetica B). La ristrutturazione è a cura dello sviluppatore regionale Zäh Haus GmbH. Il progetto prevede la creazione di quattro appartamenti di diverse dimensioni, da circa 68 m<sup>2</sup> a circa 101 m<sup>2</sup>, tutti dotati di moderne cucine componibili ed elettrodomestici di alta qualità. L'appartamento n. 4 è già stato venduto! Il progetto comprende solo quattro unità abitative ed è caratterizzato dal tocco personale di una piccola comunità. Gli appartamenti nell'edificio principale sono progettati per occupare un intero piano ciascuno e sono facilmente accessibili tramite la scala centrale, mentre l'appartamento al piano terra è privo di barriere architettoniche. L'ex garage verrà convertito in due posti auto e un appartamento duplex indipendente. Le nuove planimetrie colpiscono per la loro chiara distribuzione degli spazi. Inoltre, l'abbondante afflusso di luce naturale crea un'atmosfera di armonia ed eleganza. Le finestre a tutta altezza esposte a sud offrono una vista ininterrotta sul verde circostante e trasmettono una sensazione di spazio abitativo sconfinato. Ogni appartamento dispone di un'ampia zona giorno open space con soggiorno, sala da pranzo e cucina. Adiacenti a questa zona si trovano rifugi individuali con ampi spazi per lavorare, intrattenere e dormire. Anche tutti i bagni godono di luce naturale. Una cabina doccia con parete in vetro è ovviamente di serie in ogni bagno. Le terrazze con giardino e i balconi ben proporzionati esposti a sud sono particolarmente invitanti. Tutti gli appartamenti includono ulteriore spazio di stoccaggio nel seminterrato dell'edificio principale e un posto auto o un garage. Per garantire elevati standard abitativi negli anni a venire, la costruzione dei quattro nuovi appartamenti utilizza una strategia di ristrutturazione sostenibile con materiali da costruzione traspiranti. Grazie a fonti di energia rinnovabili come un impianto fotovoltaico e una pompa di calore con recupero di calore, gli appartamenti possono certamente essere descritti come a prova di futuro e indipendenti dal punto di vista energetico. Dal momento in cui entrerete nel vostro nuovo appartamento, dovrete percepire il comfort e il calore che rendono una casa. Sono stati utilizzati materiali di alta qualità provenienti da produttori leader in tutto l'immobile, dalle moderne piastrelle e pavimenti all'esclusiva cucina componibile. Scoprite di persona questo progetto all'avanguardia. Attualmente, l'immobile può beneficiare di un sussidio di ammortamento di 45.000 euro tramite i programmi KfW per l'acquisto di immobili, già incluso nel prezzo di acquisto. Saremo lieti di organizzare una consulenza personalizzata con voi. Vi preghiamo di inviarci una

richiesta di contatto compilata, comprensiva del vostro numero di telefono, via e-mail.  
Non vediamo l'ora di sentirvi.



Codice oggetto: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## Dettagli dei servizi

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.

**Codice oggetto: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen**

## Tutto sulla posizione

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.



Codice oggetto: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 23208556 - 91717 Wassertrüdingen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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