

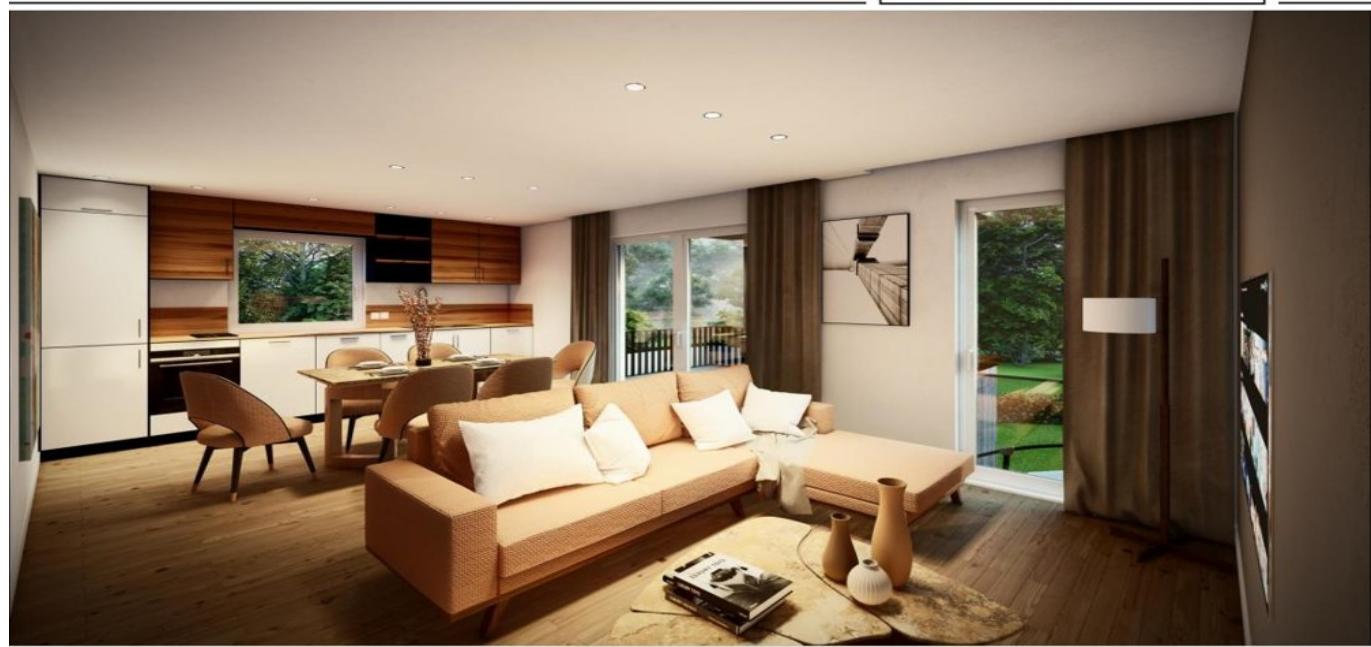
Wassertrüdingen

Riservato Cogli al volo questa opportunità!
Assicurati subito le condizioni di finanziamento KfW!
Appartamento di 84 m² al 1° piano con cucina
attrezzata, balcone e garage!

Codice oggetto: 23208557



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 307.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 84 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 23208557 - 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: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	23208557
Superficie netta	ca. 84 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2024
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	307.000 EUR
Appartamento	Piano
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	51.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	10.03.2034	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

Codice oggetto: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen

La proprietà



Codice oggetto: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen

La proprietà



Codice oggetto: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen

La proprietà



Codice oggetto: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen

La proprietà



Codice oggetto: 23208557 - 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: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen

Una prima impressione

Agisci subito e assicurati un finanziamento KfW massimo di 45.000 € per questo immobile! Stile di vita moderno per famiglie e coppie in cerca di una casa prestigiosa e a prova di futuro, con il massimo comfort ed eleganza senza tempo! Questa proprietà è una ristrutturazione completa di un edificio residenziale esistente, conforme alle attuali linee guida KfW 55 EE (certificato di prestazione energetica B). La ristrutturazione è stata eseguita dall'impresa edile regionale Zäh Haus GmbH. Il progetto prevede la creazione di quattro appartamenti di diverse dimensioni, da circa 68 m² a circa 101 m², ciascuno dotato di una moderna cucina componibile con elettrodomestici di alta qualità. 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. L'ex garage verrà convertito in due posti auto e un appartamento duplex indipendente. Le nuove planimetrie colpiscono per la loro disposizione chiara e ben organizzata. Inoltre, l'abbondante afflusso di luce naturale crea un'atmosfera di armonia ed eleganza. Le finestre a tutta altezza rivolte 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 privati con ampi spazi per lavorare, intrattenersi e dormire. Tutti i bagni godono di luce naturale. Una cabina doccia con parete divisoria in vetro è ovviamente di serie in ogni bagno. Rilassarsi sulle terrazze con giardino e sui balconi ben proporzionati esposti a sud è particolarmente piacevole. 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 per gli anni a venire, la costruzione di questi quattro nuovi appartamenti utilizza una strategia di ristrutturazione sostenibile con materiali da costruzione traspiranti. Grazie a fonti di energia rinnovabili come un impianto fotovoltaico o 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, dovreste percepire la sicurezza e il calore che definiscono davvero una casa. Per quanto riguarda le finiture interne, sono disponibili numerose opzioni personalizzate che potrete selezionare direttamente presso lo showroom del costruttore. Vi aspetta un'ampia gamma di piastrelle, sanitari e persino una cucina campione: tutti materiali di alta qualità provenienti da produttori leader. Venite a scoprire di persona questo progetto lungimirante, che attualmente 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



VON POLL
REAL ESTATE

preghiamo di inviarci una richiesta di contatto compilata, comprensiva del vostro numero di telefono, via e-mail. Restiamo in attesa di un vostro contatto.

Codice oggetto: 23208557 - 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!

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.

Codice oggetto: 23208557 - 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 Unterwurmbach wird ein neuer Bahnhalt geschaffen.

Codice oggetto: 23208557 - 91717 Wassertrüdingen

Ulteriori informazioni

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

Codice oggetto: 23208557 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com