**Wassertrüdingen – Wassertrüdingen**

# Abwechslungsreiche Maisonettewohnung mit intelligent geplantem Grundriss! KFW 40 Standard Energieausweis A+

***Objektnummer: 23208559***

**KAUFPREIS:** 328.950 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 68 $m^2$ • **ZIMMER:** 3

**Objektnummer: 23208559 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 23208559 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 23208559 |
| Wohnfläche | ca. 68 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2024 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 328.950 EUR |
| Wohnungstyp | Erdgeschosswohnung |
| Modernisierung / Sanierung | 2024 |
| Zustand der Immobilie | saniert |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 0 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung |

**Objektnummer: 23208559 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | LUFTWP |
| Energieausweis gültig bis | 12.12.2033 |
| Befeuerung | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 20.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A+ |

**Objektnummer: 23208559 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen**

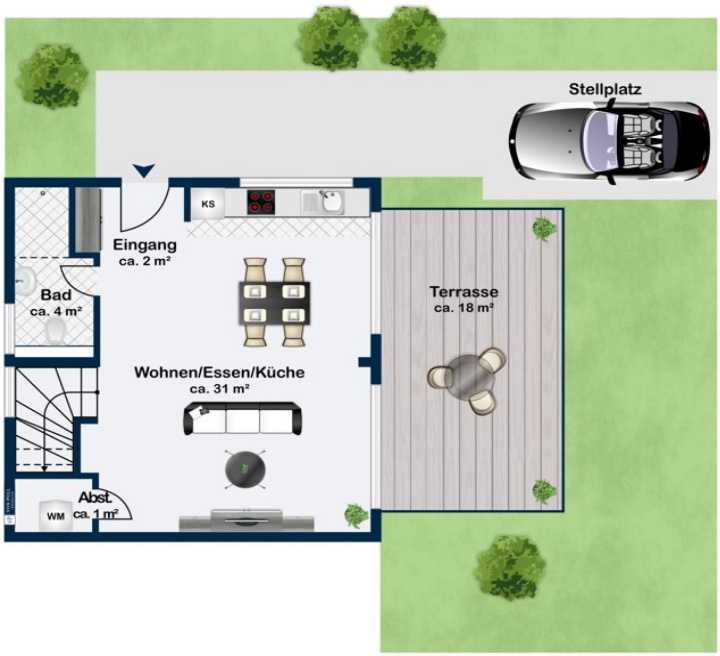
# Die Immobilie

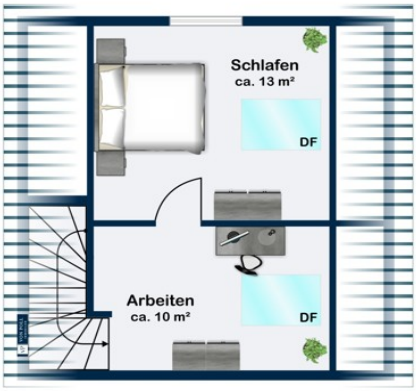
**Objektnummer: 23208559 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23208559 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen**

# Grundrisse






Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 23208559 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen**

# Ein erster Eindruck

Dieses durchdachte Grundrisskonzept wird Sie überzeugen! Bei der Immobilie handelt es sich um eine grundlegende Sanierung eines bestehenden Wohnhauses nach aktuellen KfW 40 EE-Richtlinien, Energieausweis A+. Durchgeführt wird diese von dem regionalen Bauträger Zäh Haus GmbH. Dabei entstehen vier abwechslungsreiche Eigentumswohnungen von ca. 68 m² bis ca. 101 m². Das Projekt beherbergt insgesamt nur vier Wohneinheiten und besticht durch die persönliche Note der kleinen Hausgemeinschaft. Die Wohnungen im Haupthaus sind so konzipiert, dass sie jeweils eine komplette Etage belegen und bequem durch das zentrale Treppenhaus erreichbar sind. Die ehemalige Garage wird zu zwei Stellplätzen und einer eigenständigen Maisonettewohnung umgebaut. Die neu geschaffenen Grundrisse überzeugen mit einer klaren Raumaufteilung. Zudem entsteht durch den großzügigen Lichteinfall eine Atmosphäre von Harmonie und Eleganz. Die bodentiefen Fenster nach Süden geben den Blick ins Grüne frei und vermitteln ein grenzenloses Wohngefühl. Die eigenen vier Wände bieten einen großen, offenen Bereich für Wohnen, Essen und Kochen. Daran angeschlossen befinden sich die jeweiligen Rückzugsbereiche mit viel Raum für Arbeit, Gäste und Schlafen. Alle Badezimmer verfügen zudem über Tageslicht. Eine bodenebene Dusche mit Glasduschtrennwand ist selbstverständlich in allen Bädern vorgesehen. Besonders schön ist das Verweilen auf den Garten-Terrassen sowie auf den wohlproportionierten Südbalkonen. Alle Wohneinheiten erhalten zusätzlichen Stauraum im Keller des Haupthauses und einen Freiplatz oder eine Garage. Um auch zukünftig ein standardgemäßes Wohnen zu gewährleisten wird bei der Neuerschaffung der vier Wohnungen auf eine nachhaltige Sanierungsstrategie mit diffusionsoffenen Rohstoffen gesetzt. Durch regenerative Energieträger wie beispielsweise eine Photovoltaik-Anlage oder eine Wärmepumpe mit Wärmerückgewinnung sind die Wohnungen durchaus als zukunftssicher und unabhängig zu bezeichnen. Schon beim Betreten Ihrer neuen Wohnung sollen Sie die Geborgenheit und Wärme spüren, die ein Zuhause ausmachen. Dabei ist es selbstverständlich, dass Sie Ihre persönliche Ausstattung aufeinander abstimmen und Ihre Wohnwünsche verwirklichen können. Überzeugen Sie sich selbst von diesem zukunftsweisenden Projekt, welches aktuell mit bis zu 25 % Tilgungszuschuss über KfW-Wohneigentumsprogramme gefördert werden kann. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Beratungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

**Objektnummer: 23208559 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen**

# Ausstattung und Details

Hochwertige KfW 40 EE Bauweise - Energieausweis A+ KfW Fördermöglichkeiten mit bis zu 25 % Tilgungszuschuss über KfW-Wohneigentumsprogramme!
Im ehemaligen Nebengebäude des Anwesens entsteht eine ca. 68 m² große Maisonettewohnung. Durch die separate Lage der Wohnung erlangt diese den Charme eines eigenen kleinen Hauses über zwei Etagen. Die klare Raumaufteilung, das Tageslichtbadezimmer und der offene Wohn- und Essbereich verleihen dem Apartment Struktur und lassen in Punkto Funktionalität keine Wünsche offen.
Der weitläufig gestalte Eingangsbereich führt direkt in das moderne Wohn- und Esszimmer mit Küche. Auf ca. 30 m² können Sie Ihren gemütlichen Wohnmittelpunkt individuell gestalten. Die bodentiefen Fensterflächen verleihen dem Raum Weite und Helligkeit. Zudem steht Ihnen die ca. 18 m² große Westterrasse zur Verfügung. Diese wird in den sonnigen Monaten zur Erweiterung Ihres Wohnbereichs. Das angrenzende Gartenstück gehört ebenfalls zur Wohnung. Gartenfreunde können hier ihren individuellen Gestaltungsideen freien Lauf lassen.
Die Treppe in Holzbauweise führt in das ausgebaute Dachgeschoss. Hier befindet sich das offene Arbeits- oder Ankleidezimmer. Angrenzend liegt das gemütliche Schlafzimmer. Der Dachboden über den Garagenstellplätzen steht dem neuen Eigentümer frei zur Verfügung.
Weitere Wohn-Highlights:
-Zugang zur Wohnung über einen eigenen Eingang
-Maisonettewohnung über zwei Etagen
-Haus-in-Haus-Lösung
-Offener Wohn- und Essbereich mit Küchenbereich
-Tageslichtbadezimmer mit bodengleicher Dusche, WC und Waschtisch
-Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
-Große Westterrasse mit Zugang zum eigenen Gartenstück
-3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
-Robuste, pflegeleichte Bodenbeläge: Vinyl und Fliesen nach Bemusterung
-Alle Räume mit Multimediasteckdosen
-Videosprechanlage
-Innentüren weiß
-Wärmeversorgung mittels einer Luft-Wärmepumpe
-Eigenstromerzeugung durch 10 kW – Photovoltaikanlage
-Warmwassererzeugung über Frischwasserstationen
-Freiplatz
Die Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten werden voraussichtlich im Sommer 2025

abgeschlossen. Je nach Baufortschritt besteht die Möglichkeit der individuellen Innenraumgestaltung.
Diese vier zukunftssicheren Eigentumswohnungen werden Sie auf Anhieb begeistern.
Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

**Objektnummer: 23208559 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen**

# Alles zum Standort

Wassertrüdingen ist eine südfränkische Stadt mit rund 6.380 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.

**Objektnummer: 23208559 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 20.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Objektnummer: 23208559 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Karlstraße 9  Ansbach
E-Mail: ansbach@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com