

Wassertrüdingen

# Abwechslungsreiche Maisonettewohnung mit intelligent geplantem Grundriss!

Objektnummer: 23208559



KAUFPREIS: 328.950 €    WOHNFLÄCHE: ca. 68 m<sup>2</sup>    ANZAHL ZIMMER: 3    ETAGE: EG

23208559 - Frankenstraße 18 · 91717 Wassertrüdingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner
- Kooperationen
- AGB

23208559 - Frankenstraße 18 · 91717 Wassertrüdingen

## Auf einen Blick

|                     |                              |                     |                       |
|---------------------|------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Objekttyp           | Erdgeschosswohnung           | Boden               | Fliesen, Vinylparkett |
| Anzahl Zimmer       | 3                            | Heizungsart         | Fußbodenheizung       |
| Anzahl Schlafzimmer | 2                            | Gesamtanzahl Etagen | 2                     |
| Anzahl Badezimmer   | 1                            | Bauweise            | massiv                |
| Anzahl              | 1                            | Dachform            | Satteldach            |
| Balkon/Terrassen    |                              | Terrasse            | Ja                    |
| Wohnfläche          | ca. 68 m <sup>2</sup>        | Küche               | offene Küche          |
| Fenster             | Dreifachverglasung           | Stellplätze         | 1 Freiplatz           |
| Befeuerung          | Luft- /<br>Wasser-Wärmepumpe | Kaufpreis           | 328.950 €             |

23208559 - Frankenstraße 18 · 91717 Wassertrüdingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                              |                             |                               |                              |
|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Baujahr                      | 1960                        | Endenergiebedarf              | 6,5 kWh/(m <sup>2</sup> *a)  |
| Zustand                      | Erstbezug nach<br>Sanierung | Energieeffizienzklasse        | A+                           |
| Energieausweis gültig<br>bis | 12.12.2033                  | Baujahr lt.<br>Energieausweis | 1960                         |
| Energieausweis               | Bedarfsausweis              | wesentlicher<br>Energieträger | Luft- /<br>Wasser-Wärmepumpe |

**Sind Sie an vergleichbaren oder anderen Objekten interessiert?  
Hier geht's zu unserem Online-Immobilienangebot.**



23208559 - Frankenstraße 18 · 91717 Wassertrüdingen

## Die Immobilie



Wohnbereich



Essplatz und Küche

23208559 - Frankenstraße 18 · 91717 Wassertrüdingen

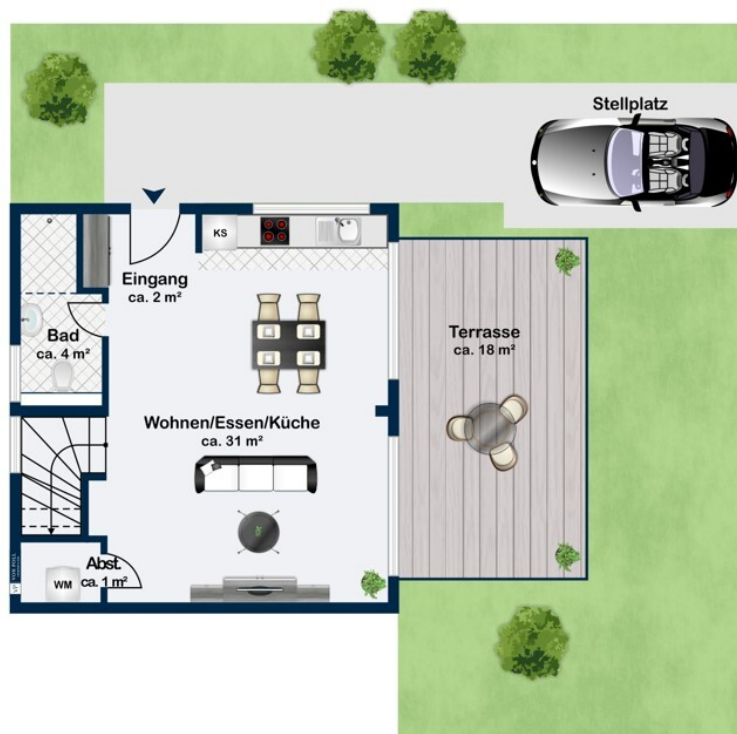
## Die Immobilie



Terrasse und Garten

23208559 - Frankenstraße 18 · 91717 Wassertrüdingen

## Grundrisse

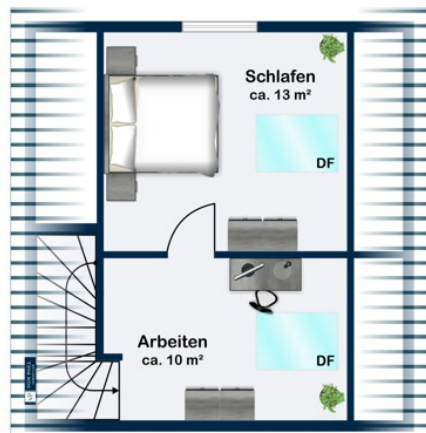


Grundriss WHG 4 EG

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

23208559 - Frankenstraße 18 · 91717 Wassertrüdingen

## Grundrisse



Grundriss WHG 4 DG

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



**23208559 - Frankenstraße 18 · 91717 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. Durchgeführt wird diese von dem regionalen Bauträger Zäh Haus GmbH. Dabei entstehen vier abwechslungsreiche Eigentumswohnungen von ca. 68 m<sup>2</sup> bis ca. 101 m<sup>2</sup>.

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 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.

**23208559 - Frankenstraße 18 · 91717 Wassertrüdingen**

## Ein erster Eindruck

Überzeugen Sie sich selbst von diesem zukunftsweisenden Projekt. 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.

23208559 - Frankenstraße 18 · 91717 Wassertrüdingen

## Ausstattung und Details

In der ehemaligen Garage und Werkstatt des Anwesens entsteht eine ca. 68 m<sup>2</sup> 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 gestaltete Eingangsbereich führt direkt in das moderne Wohn- und Esszimmer mit Küche. Auf ca. 30 m<sup>2</sup> können Sie Ihren gemütlichen Wohnmittelpunkt individuell gestalten. Die bodentiefen Fensterflächen verleihen dem Raum Weite und Helligkeit. Zudem steht Ihnen die ca. 18 m<sup>2</sup> 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 Multimediateckdosen
- Videosprechanlage
- Innentüren weiß
- Wärmeversorgung mittels einer Luft-Wärmepumpe
- Eigenstromerzeugung durch 10 kW – Photovoltaikanlage
- Warmwassererzeugung über Frischwasserstationen
- Freiplatz

**23208559 - Frankenstraße 18 · 91717 Wassertrüdingen**

## Ausstattung und Details

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.

**23208559 - Frankenstraße 18 · 91717 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.

# Hinweise

## FINANZIERUNG

Über unser Partnerunternehmen VON POLL FINANCE bieten wir Ihnen maßgeschneiderte Finanzierungslösungen mit einer Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten sowie ausgesuchte Versicherungsdienstleistungen an. Vereinbaren Sie am besten noch heute einen unverbindlichen Termin für Ihren persönlichen Finanzierungs-Check mit unseren geprüften Experten und schaffen Sie sich einen Beratungsvorsprung auf dem Weg zu Ihrer Immobilie. Profitieren Sie dabei von der VON POLL FINANCE Zertifizierung, Top-Konditionen und einer umfassenden Beratung nach DIN 77230. Mehr Informationen auch unter [www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de).

## HINWEIS

Sämtliche Informationen einschließlich des Objektnachweises der von Poll Immobilien GmbH sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist ausdrücklich untersagt, die Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung der von Poll Immobilien GmbH an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen, und schließt der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, der von Poll Immobilien GmbH die vertraglich vereinbarte Maklerprovision zu entrichten. Die von Poll Immobilien GmbH weist darauf hin, dass die von ihr weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer/Vermieter stammen und von der von Poll Immobilien GmbH nicht auf ihre Richtigkeit hin überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Die von Poll Immobilien GmbH leitet diese Informationen hier nur an den Käufer/Mieter weiter und übernimmt für deren Richtigkeit keine Haftung.

23208559 - Frankenstraße 18 · 91717 Wassertrüdingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:



Miriam Anders  
Karlstraße 9 , 91522 Ansbach  
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0  
Mobil: +49 176 - 40 71 96 08  
E-Mail: [miriam.anders@von-poll.com](mailto:miriam.anders@von-poll.com)

*In freier Handelsvertretung für die von Poll Immobilien GmbH  
Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH  
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)*

23208559 - Frankenstraße 18 · 91717 Wassertrüdingen

## Noch nicht die passende Immobilie gefunden? Dann jetzt Suchauftrag anlegen.

Sie sind an vergleichbaren oder anderen Immobilien interessiert? Mit Ihrem individuellen Suchprofil finden Sie noch schneller die Immobilie, die bestmöglich zu Ihren Vorstellungen hinsichtlich Lage und Ausstattung passt.



**JETZT SUCHPROFIL ANLEGEN**

<https://vonpoll.io/Suchprofil>





## Sie profitieren von unseren Kooperationen

Als Partnerunternehmen von Leading Real Estate Companies of the World® kann VON POLL IMMOBILIEN seinen Kunden somit nicht nur weltweite Kontakte, sondern auch einen großen internationalen Interessentenkreis sowie Zugang zu attraktiven Premiumimmobilien an Topstandorten bieten.



VON POLL IMMOBILIEN ist exklusiver Partner des traditionsreichen Kunstauktionshauses mit einer über 300-jährigen Geschichte.

**DOROTHEUM**  
SEIT 1707

Luxury Portfolio International® ist die Premiumsparte von LeadingRE®. Hier werden außergewöhnliche und exklusive Immobilien einem exklusiven Kundenkreis präsentiert.

**LUXURY PORTFOLIO**  
INTERNATIONAL®

# Allgemeine Geschäftsbedingungen

## § 1 GELTUNGSBEREICH

Diese allgemeinen Geschäftsbedingungen („AGB“) gelten für alle Maklerverträge, die zwischen der von Poll Immobilien GmbH, Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main („von Poll Immobilien GmbH“ oder „wir“), und ihren Kunden geschlossen werden. Kunden können sowohl Verbraucher als auch Unternehmer sein. Sofern bei der Bezeichnung die männliche Form verwendet wird, erfolgt dies lediglich aus Gründen der besseren Lesbarkeit. Sämtliche Bezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

## § 2 PROVISIONSRECHNUNG

Im Falle eines provisionsauslösenden Hauptvertragsschlusses erhält der Kunde ausschließlich von der von Poll Immobilien GmbH, Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main, eine Provisionsrechnung und kann schuldbefreiend nur an erstere leisten. Die Bankverbindungen der von Poll Immobilien GmbH lauten wie folgt: Frankfurter Sparkasse, IBAN: DE18 5005 0201 0200 1112 05, BIC: HELADEF1822; Nassauische Sparkasse, IBAN: DE93 5105 0015 0159 0152 54, BIC: NASSDE55XXX; Commerzbank, IBAN: DE21 5004 0000 0700 8303 00, BIC: COBADEFFXXX; Deutsche Bank, IBAN: DE09 5007 0024 0013 4510 00, BIC: DEUTDEDBFRA; Mainzer Volksbank, IBAN: DE19 5519 0000 0871 4090 66, BIC: MVBMD55XXX, Hamburg Commercial Bank AG, IBAN: DE16 2105 0000 1001 4386 27, BIC: HSHNDEHH. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

## § 3 VERTRAULICHKEIT

Alle durch uns erteilten Informationen und Unterlagen sind ausschließlich für unsere Kunden bestimmt und dürfen von diesen nur mit unserer vorherigen Zustimmung weitergegeben werden. Bei schuldhaften Verstößen des Kunden haftet dieser auf Schadensersatz.

## § 4 HAFTUNG

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom anderen Teil (z. B. Verkäufer bzw. Vermieter) stammen. Eine Gewährleistung oder Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben über-

nehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit hin zu überprüfen. Bei jeder leicht fahrlässigen Schadensverursachung haftet die von Poll Immobilien GmbH nur im Falle der Verletzung einer Vertragspflicht, deren Erfüllung den Vertrag prägt und auf die der Kunde vertrauen darf, sowie begrenzt auf den vertragstypischen und vorhersehbaren Schaden. Dies gilt weder bei Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit noch in Fällen zwingender Haftung, insbesondere nicht im Fall der Übernahme einer Garantie.

## § 5 VERBRAUCHERHINWEISE ZUR STREITBEILEGUNG

Hinweis zur Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit. Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren teilzunehmen. Wir nehmen auch nicht am Verfahren zur alternativen Streitbeilegung in Verbrauchersachen gemäß § 36 VSBG teil.

## § 6 GERICHTSSTAND / ANWENDBARES RECHT

Handelt es sich auch bei unserem Kunden um einen Kaufmann im Sinne des HGB, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist ausschließlicher Gerichtsstand Frankfurt am Main. Es findet deutsches Recht Anwendung. Diese Rechtswahl gilt bei Verbrauchern nur insoweit, als nicht der durch zwingende Bestimmungen des Rechts des EU-Staates oder der Schweiz, in dem bzw. der Verbraucher seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat, gewährte Schutz entzogen wird.

## § 7 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.