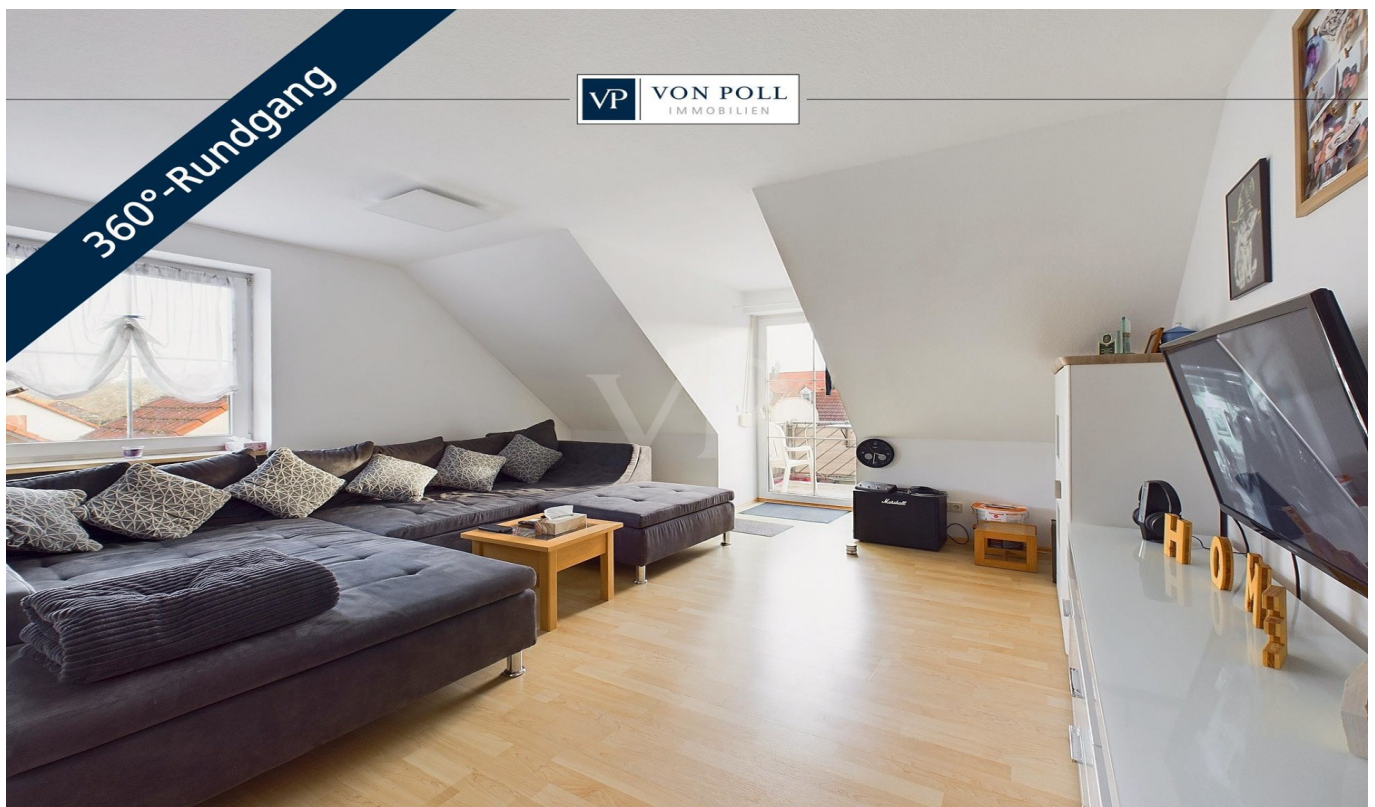


Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

# Ruhige Lage mit Küche und Stellplatz

Objektnummer: 24021074



MIETPREIS: 750 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24021074	Mietpreis	750 EUR
Wohnfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	250 EUR
Zimmer	3	Wohnung	Dachgeschoss
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Baujahr	1994		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 50 EUR (Miete)		

Objektnummer: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	144.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.12.2024	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 748 999 50

Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

Objektnummer: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv, professionell  
und kostenfrei.**

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
nuernberg@von-poll.com

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



**VP VON POLL  
FINANCE**

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

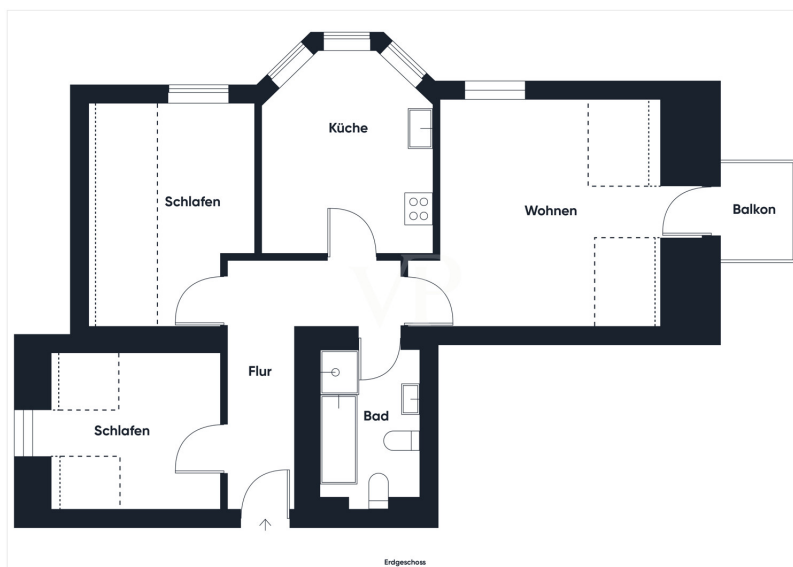
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 24021074 - 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: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Wohnung bietet eine komfortable Wohnfläche und eine durchdachte Raumaufteilung, die ideale Bedingungen für ein angenehmes Wohnen schafft. Mit insgesamt drei Zimmern, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer, eignet sich die Wohnung hervorragend für Paare oder eine kleine Familie. Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein geräumiges Wohnzimmer, das auf vielfältige Weise genutzt werden kann. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangt man direkt auf den Balkon, der einen schönen Ausblick auf die Umgebung bietet und zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Die moderne Einbauküche ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung. Sie ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum sowie Arbeitsfläche für leidenschaftliche Köche. Direkt neben der Küche befindet sich ein praktischer Essbereich, der kurze Wege für das tägliche Frühstück ermöglicht. Das helle Badezimmer ist zeitgemäß gestaltet und verfügt über eine Badewanne sowie eine Dusche. Hinzu kommt ein beeindruckender, großer Dachboden, der direkt von der Wohnung aus zugänglich ist. Dieser bietet zusätzliche Abstellfläche. Die Wohnung ist zudem mit einem großzügigen Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss ausgestattet, der weiteren Stauraum bietet und somit die Organisation des Haushalts erleichtert. Im Keller des Gebäudes befindet sich ebenfalls ein allgemeiner Wäschetrockenraum, der von allen Bewohnern genutzt werden kann. Die Lage der Wohnung überzeugt durch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten in der Umgebung. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls bequem erreichbar, was die Wohnung besonders attraktiv für Familien macht. Kommen Sie gerne vorbei und überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Wohnmöglichkeit im Dachgeschoss. Wir laden Sie herzlich ein, eine Besichtigung zu vereinbaren und freuen uns darauf, Ihnen die Vorzüge dieser Immobilie persönlich zu präsentieren.

Objektnummer: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

## Alles zum Standort

Wassertrüdingen ist eine Stadt im mittelfränkischen Landkreis Ansbach in Bayern, Deutschland. Sie liegt im Westen des Fränkischen Seenlandes und etwa 15 Kilometer nordwestlich von der Stadt Dinkelsbühl entfernt. Die geografische Lage von Wassertrüdingen ist von einer hügeligen Landschaft geprägt, die zum Naturpark Altmühltal gehört, und wird von mehreren Bächen durchzogen, darunter die Wörnitz, die die Stadt im Süden tangiert. Die Stadt selbst liegt in einem weiten Tal, umgeben von Feldern, Wäldern und Hügeln, was ihr eine idyllische Lage verleiht. Sie ist gut an das Verkehrsnetz angebunden und kann sowohl über die Autobahn A6 als auch über die Bundesstraße B25 erreicht werden. Wassertrüdingen ist außerdem ein beliebter Ausgangspunkt für Wanderungen und Ausflüge ins nahe gelegene Fränkische Seenland, das für seine Natur und Freizeitmöglichkeiten bekannt ist. Das Klima in Wassertrüdingen ist gemäßigt mit vier ausgeprägten Jahreszeiten. Besonders im Frühling und Sommer zieht die Region aufgrund ihrer landschaftlichen Schönheit und der Nähe zu den Seen viele Besucher an.

Objektnummer: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.12.2024.  
Endenergieverbrauch beträgt 144.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15 Nürnberg  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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