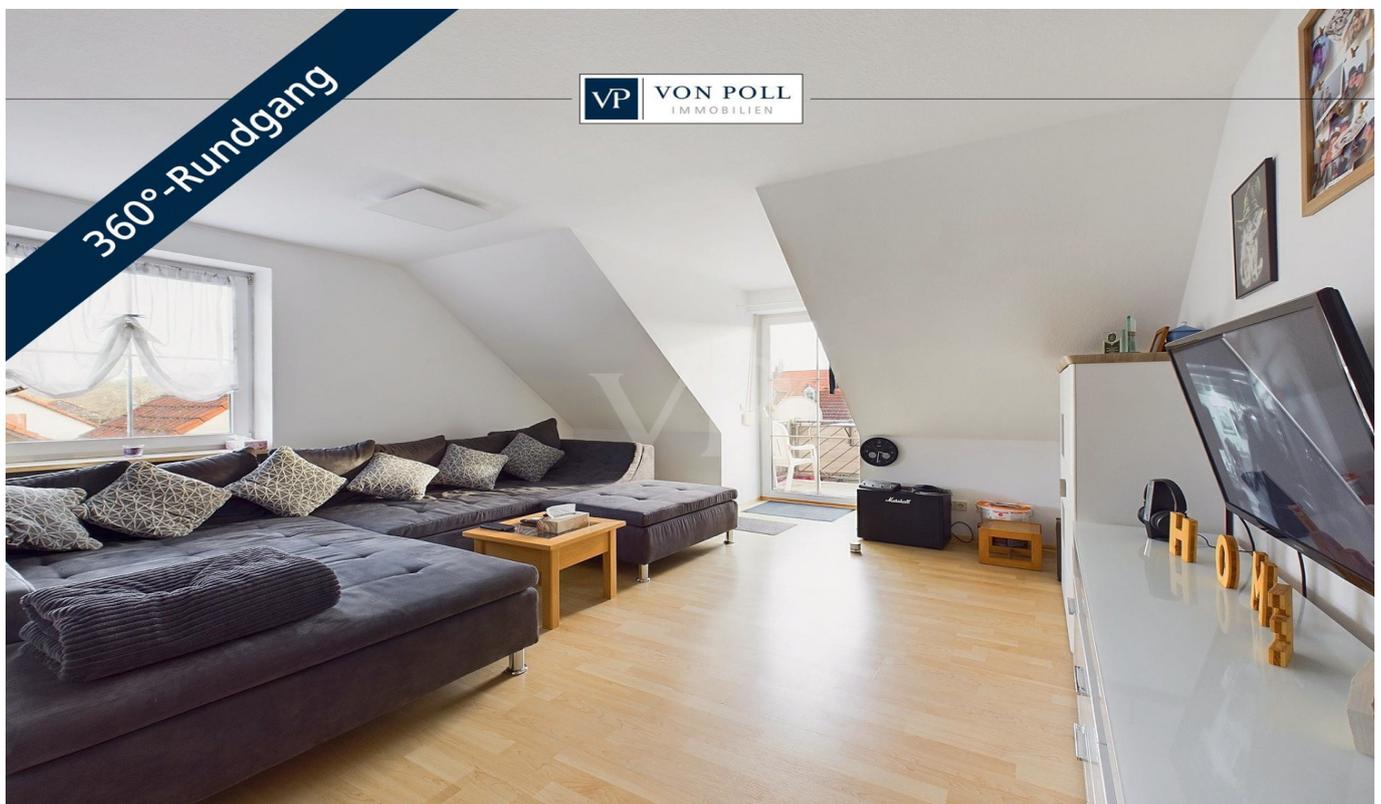


Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

## Ruhige Lage mit Küche und Stellplatz

CODE DU BIEN: 24021074



PRIX DE LOYER: 750 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 70 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24021074
Surface habitable	ca. 70 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1994
Place de stationnement	1 x surface libre, 50 EUR (Location)

Prix de loyer	750 EUR
Coûts supplémentaires	250 EUR
Type	Attique
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	144.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.12.2024	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

CODE DU BIEN: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

## La propriété



**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

CODE DU BIEN: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15 Nuremberg  
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)