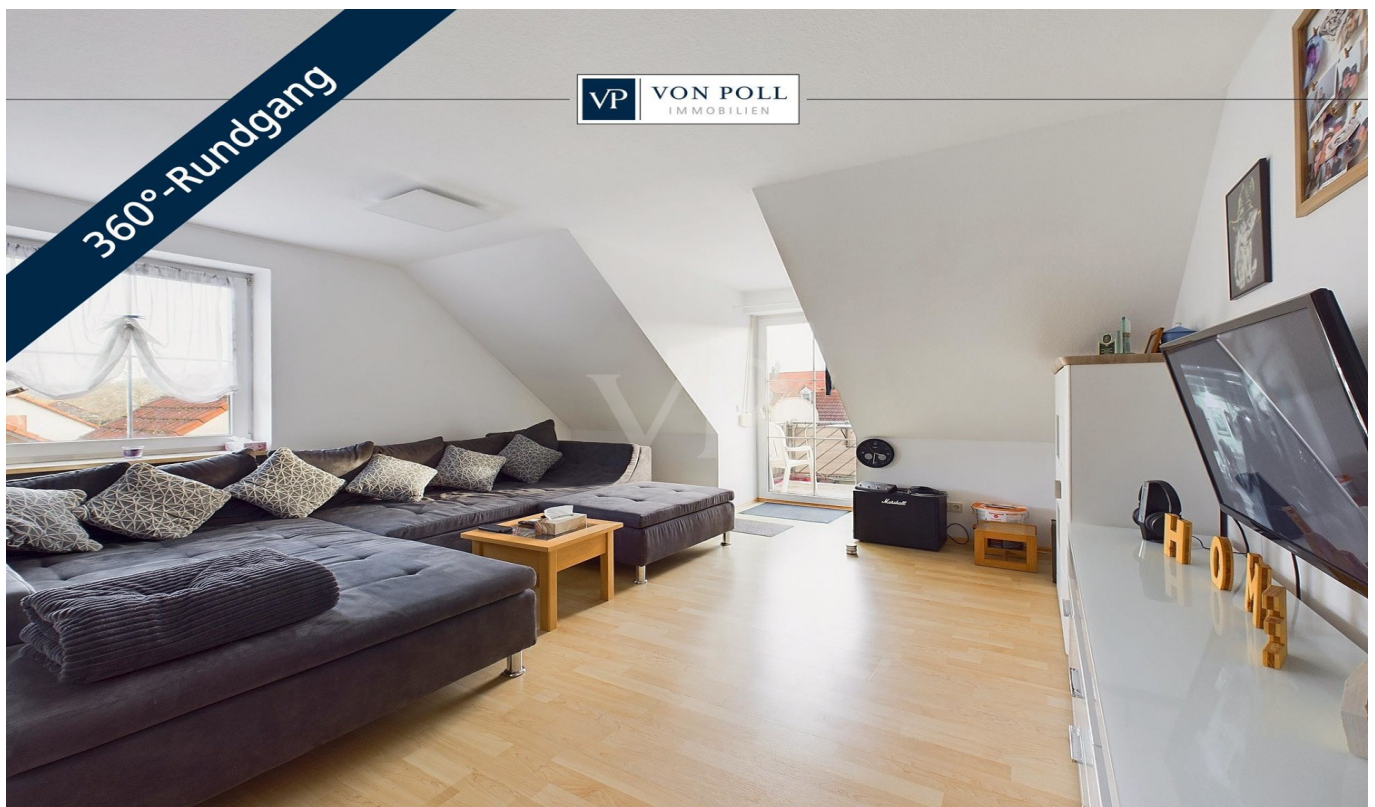


Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

## Ruhige Lage mit Küche und Stellplatz

Número da propriedade: 24021074



PREÇO DO ALUGUEL: 750 EUR • ÁREA: ca. 70 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24021074	Preço do aluguel	750 EUR
Área	ca. 70 m <sup>2</sup>	Custos adicionais	250 EUR
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1994		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 50 EUR (Arrendar)		

Número da propriedade: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	144.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	09.12.2024	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1994

Número da propriedade: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

## O imóvel





Número da propriedade: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

## O imóvel



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

Número da propriedade: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

## O imóvel



**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)



**VON POLL**  
FINANCE

**Immobilie gefunden,  
Finanzierung gelöst.**

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

Finanzierung berechnen



Número da propriedade: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

## Outras informações

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.



Número da propriedade: 24021074 - 91717 Wassertrüdingen – Wassertrüdingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15 Nuremberga  
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)