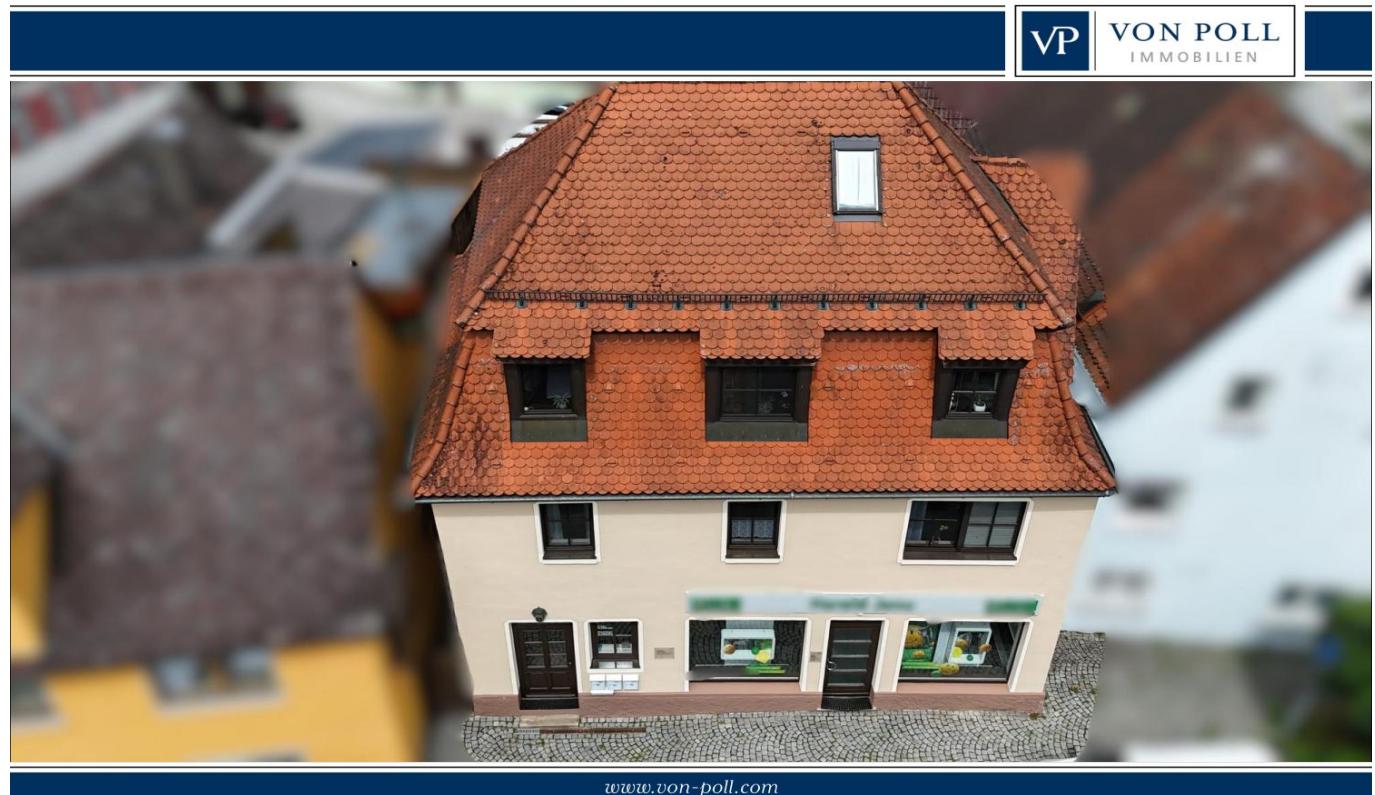


Wassertrüdingen

## Attraktive Immobilie im Herzen der Ortschaft – Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und solide Kapitalanlage

*Objektnummer: 25208731*



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

**KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107,04 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 172 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

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

**Objektnummer: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen**

## Auf einen Blick

Objektnummer	<b>25208731</b>	Kaufpreis	<b>298.000 EUR</b>
Wohnfläche	<b>ca. 107,04 m<sup>2</sup></b>	Provision	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Dachform	<b>Walmdach</b>	Modernisierung / Sanierung	<b>2000</b>
Zimmer	<b>7</b>	Zustand der Immobilie	<b>saniert</b>
Schlafzimmer	<b>2</b>	Bauweise	<b>Massiv</b>
Badezimmer	<b>3</b>	Nutzfläche	<b>ca. 46 m<sup>2</sup></b>
Baujahr	<b>1880</b>	Ausstattung	<b>Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung</b>

**Objektnummer: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	186.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.08.2035	Energie- Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1880

Objektnummer: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

## Die Immobilie



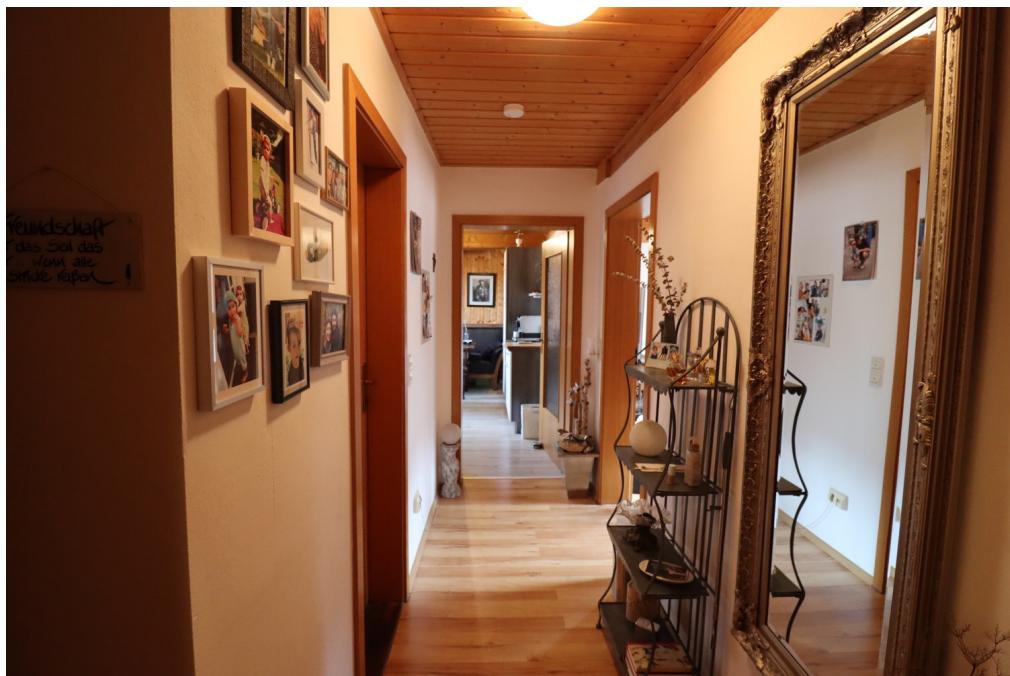
Objektnummer: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

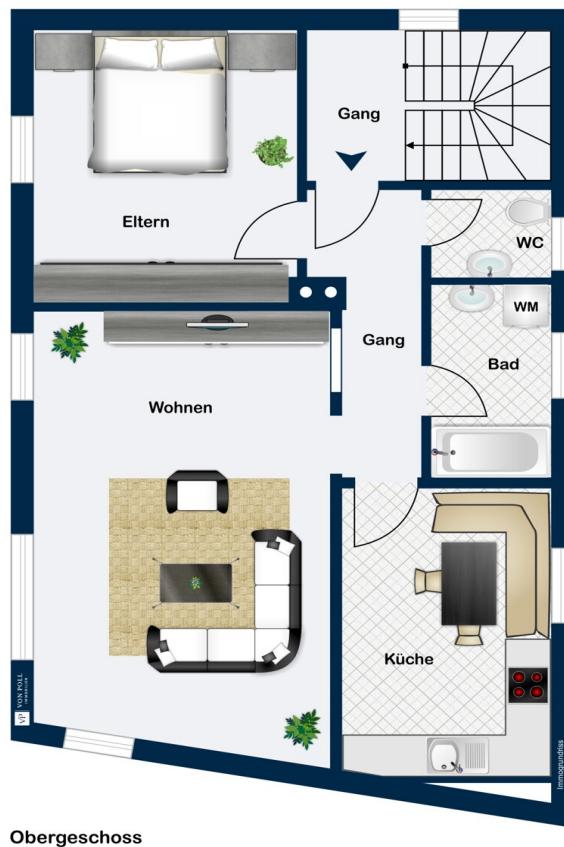
## Die Immobilie

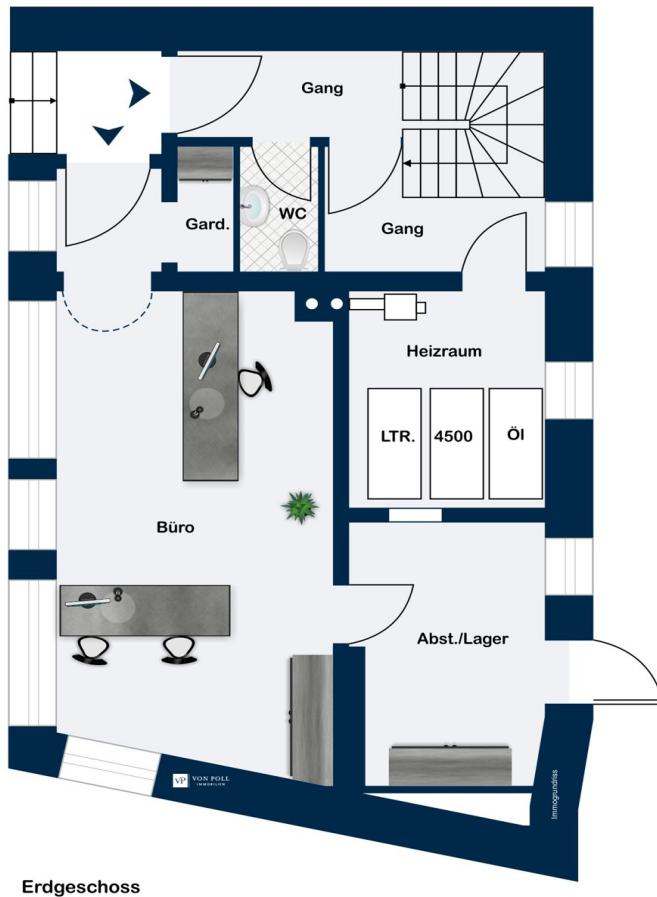


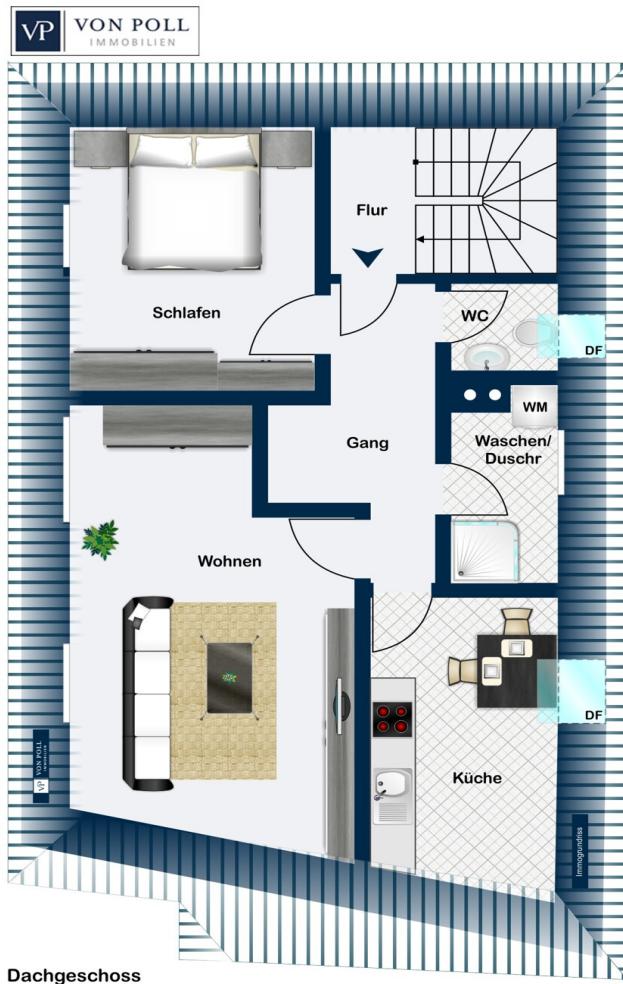
Objektnummer: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

## Grundrisse

VP VON POLL  
IMMOBILIEN







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: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen**

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Immobilie bietet auf ca. 160 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche eine ideale Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Das Objekt umfasst zwei Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit, die sich durch zwei Zimmer und einen zusätzlichen Aufenthaltsraum auszeichnet. Das großzügige Raumangebot wird durch eine lichtdurchflutete Gestaltung unterstrichen, die für ein angenehmes Wohn- und Arbeitsklima sorgt.

Das Grundstück erstreckt sich über ca. 170 m<sup>2</sup> und bietet somit ausreichend Platz für den Innenhof, der mit einer kleinen Rasenfläche zum Verweilen einlädt. Die Immobilie befindet sich in einer Top-Lage im Zentrum der Ortschaft, was eine hervorragende Infrastruktur garantiert. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Annehmlichkeiten sind bequem erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv.

Das Gebäude wurde im Jahr 1989/90 kernsaniert und zuletzt im Jahr 2023 umfassend modernisiert. Dazu zählt die neue Gasetagenheizung, die im Jahr 2023 installiert wurde, sowie laufende kleinere Sanierungen wie der Fassadenanstrich an der hinteren Hauseite und der Einbau eines neuen Außenkamins. Auch der Anstrich der Fassade an der vorderen Hauseite im Jahr 2025 wurde bereits durchgeführt, was den gepflegten Gesamteindruck zusätzlich unterstreicht.

Die Immobilie überzeugt durch ein solventes Mieterklientel, das teilweise bereits lange Vertragslaufzeiten aufweist. Dies sorgt für eine stabile und zuverlässige Einnahmequelle. Die gute Rendite macht dieses Objekt zu einer interessanten Kapitalanlage für Investoren, die Wert auf eine solide und nachhaltige Investition legen.

Zusammenfassend bietet diese Immobilie eine perfekte Kombination aus moderner Ausstattung, gepflegtem Zustand und zentraler Lage. Sie ist ideal für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer renditestarken und vielseitig nutzbaren Immobilie sind. Mit ihrer attraktiven Ausstattung und den laufenden Modernisierungen stellt sie eine lohnende Investition in die Zukunft dar.

**Objektnummer: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen**

## Ausstattung und Details

Hier weitere Details im Überblick zusammengefasst:

- Ca. 160 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche
- zwei Wohneinheiten
- eine Gewerbeeinheit mit zwei Zimmern und eine zusätzlichen Aufenthaltsraum
- Ca. 170 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Solventes Mieterklientel - teilweise lange Vertragslaufzeit
- Ideale Infrastruktur
- Lichtdurchflutete, großzügige Gestaltung
- Top Lage im Zentrum der Ortschaft
- Modernisierte Gasetagenheizung aus dem Jahr 2023
- Gute Rendite - interessante Kapitalanlage
- schöner Innenhof mit kleiner Rasenfläche
- 1989/90 kernsaniert
- letzte Sanierung im Jahr 2023
- laufend kleine Sanierungen wie Fassadenanstrich an der hinteren Hauseite, neuer Außenkamin
- Anstrich der Fassade an der vorderen Hauseite im Jahr 2025

**Objektnummer: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen**

## Alles zum Standort

Wassertrüdingen ist eine südfränkische Stadt mit rund 6.664 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: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 186.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1880.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach  
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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