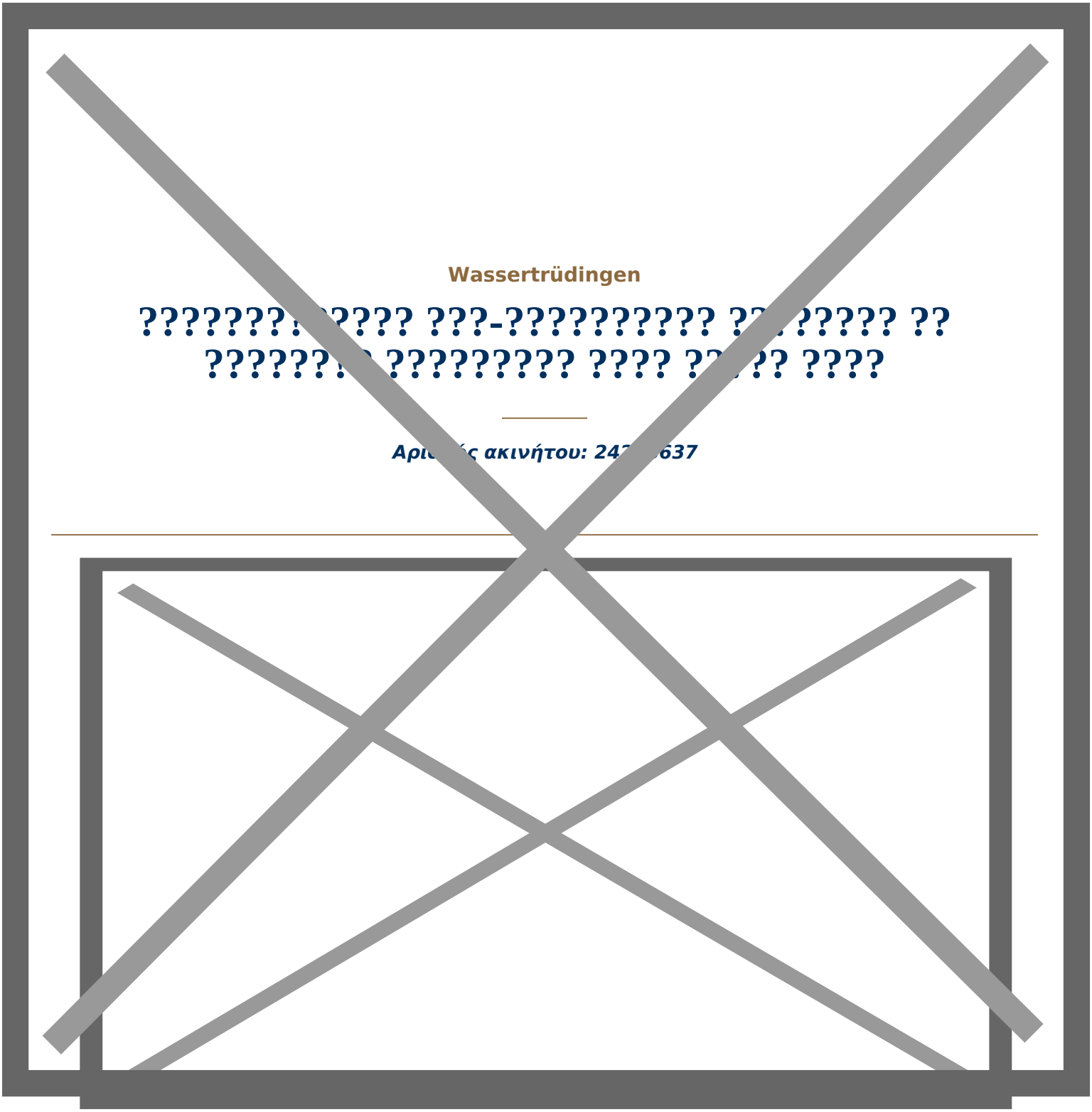
Wassertrüdingen

???????? ????? ???-?????????? ??? ????? ?? ???????? ????????? ???? ???? ????

Αριθμός ακινήτου: 247[illegible]637



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 269.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 140 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 149 m^2

Αριθμός ακινήτου: 24208637 - 91717 Wassertrüdinge

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??? ?????? ???????
- ??? ??? ???????
- ????? ??? ??? ???????
- ??? ??? ??? ??? ??????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????? ???

Αριθμός ακινήτου: 24208637 - 91717 Wassertrüdinge

?? ??? ?????

??????? ????????	2420863
?????????	ca. 140 m²
????? ??????	?????????? ??
???????	5
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1750

???? ?????	269.000 EUR
???????	????????? ???????? 3,57 % (????. ???) ??? ??? ????????????????? ????? ??????
??????? ??????????	??????
??? ????????????? ???	ca. 20 m²
?????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????

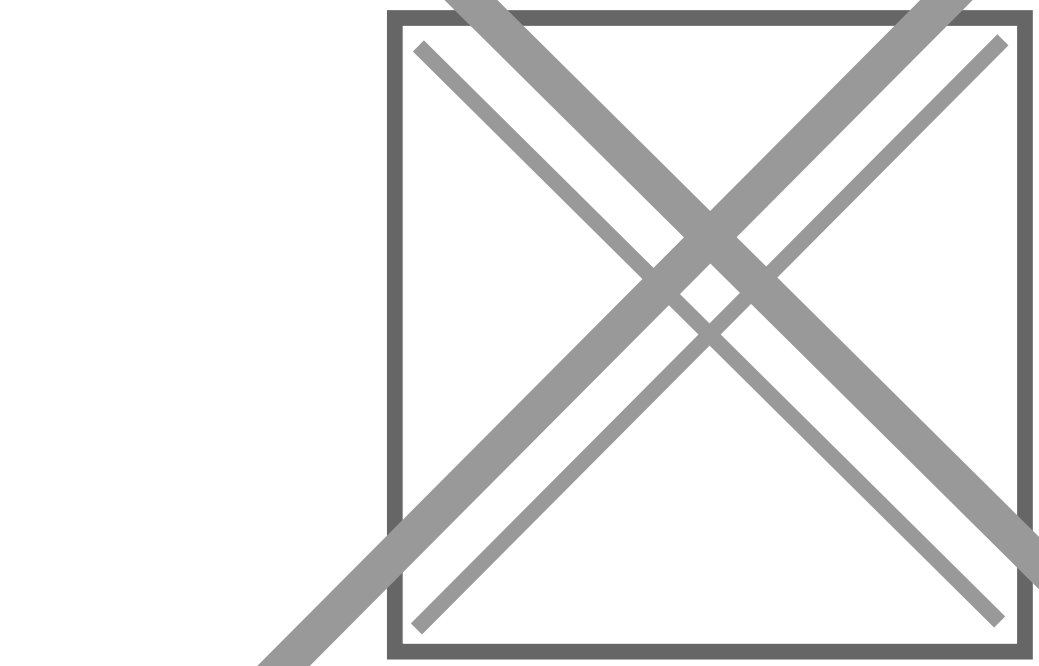
Αριθμός ακινήτου: 24208637 - 91717 Wassertrüdinge

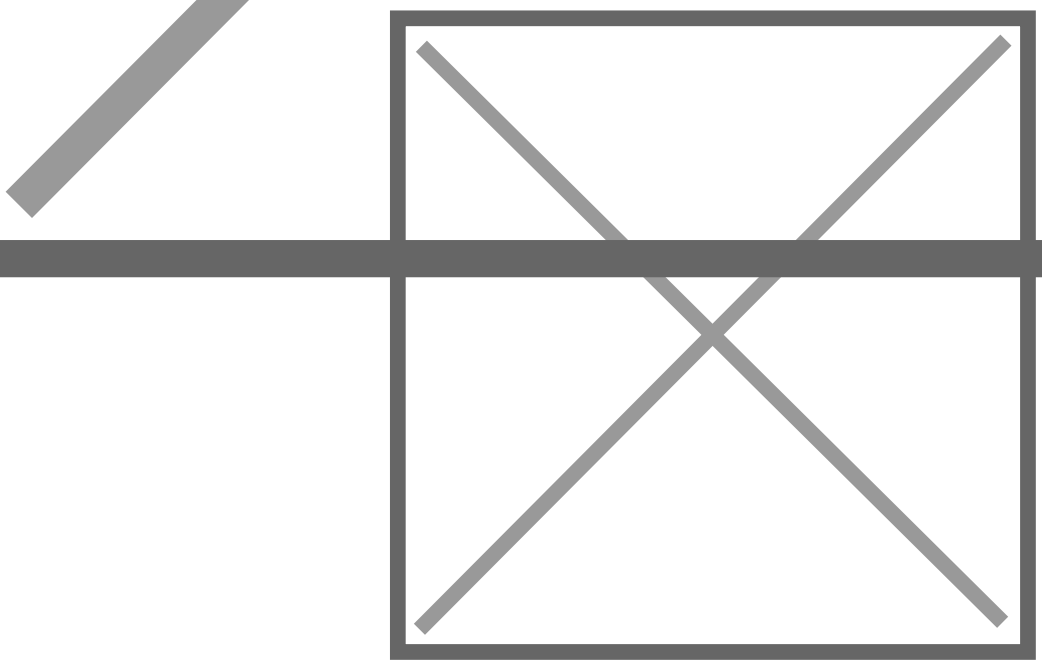
?????????? ????????

????????? ?????????	??????? ????? ????????	?????????? ????????	KEIN
???? ?????????	?????????		

Αριθμός ακινήτου: 24208637 - 91717 Wassertrüdinge

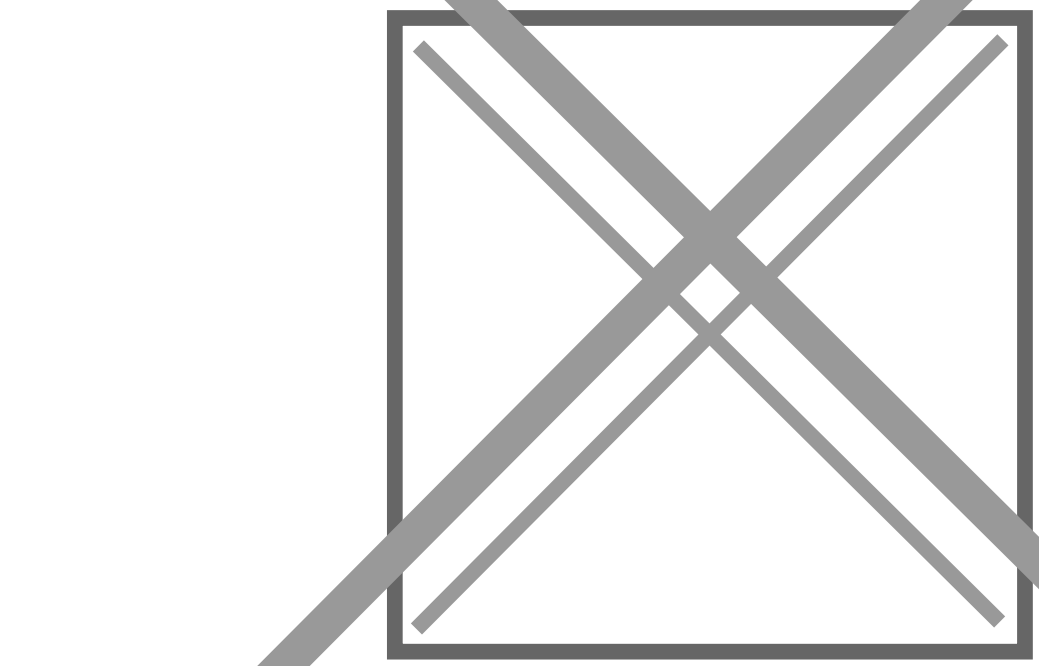
?? ???????

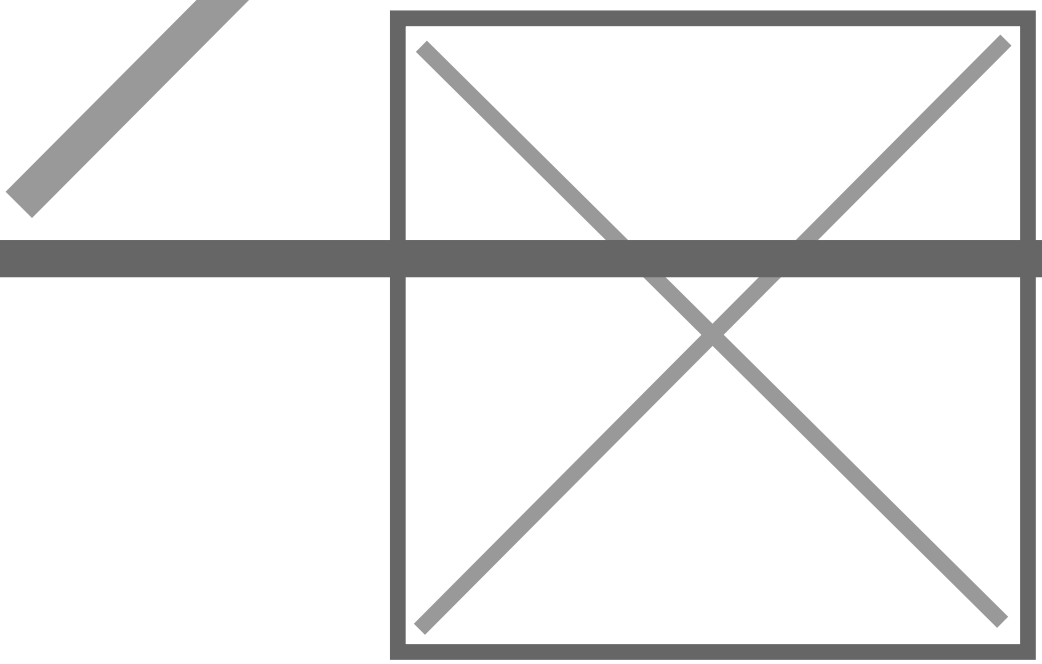




Αριθμός ακινήτου: 24208637 - 91717 Wassertrüdinge

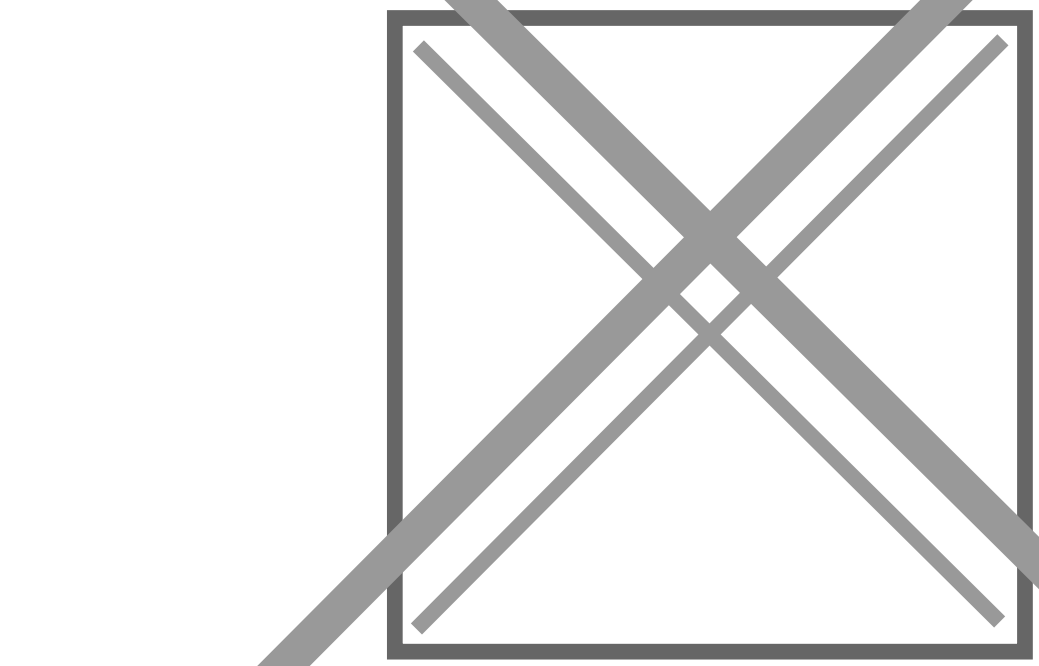
?? ???????

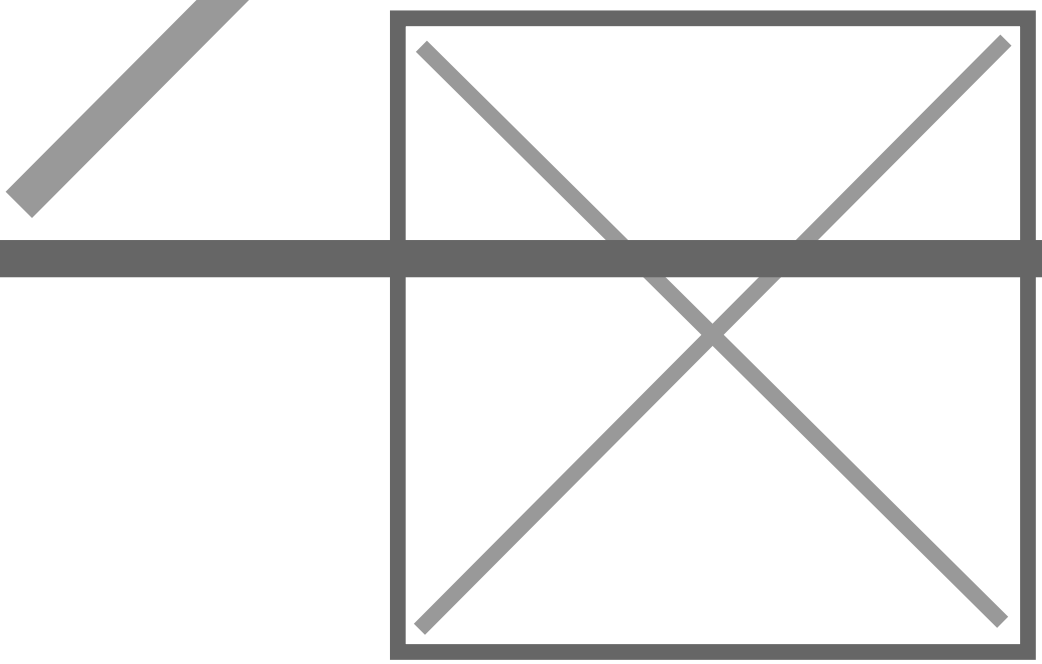




Αριθμός ακινήτου: 24208637 - 91717 Wassertrüdinge

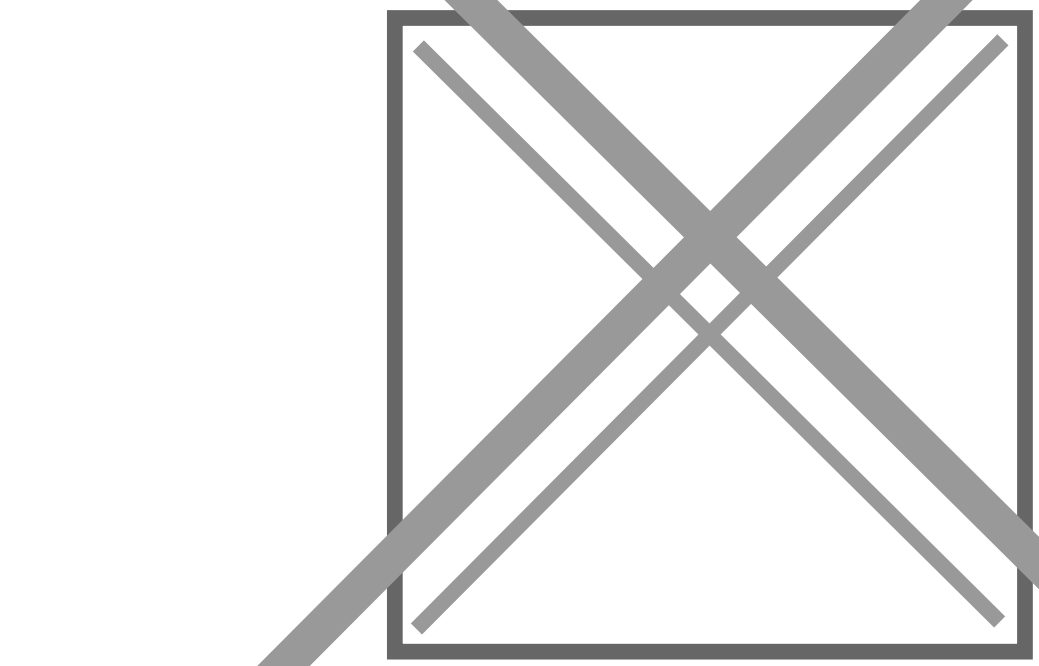
?? ???????

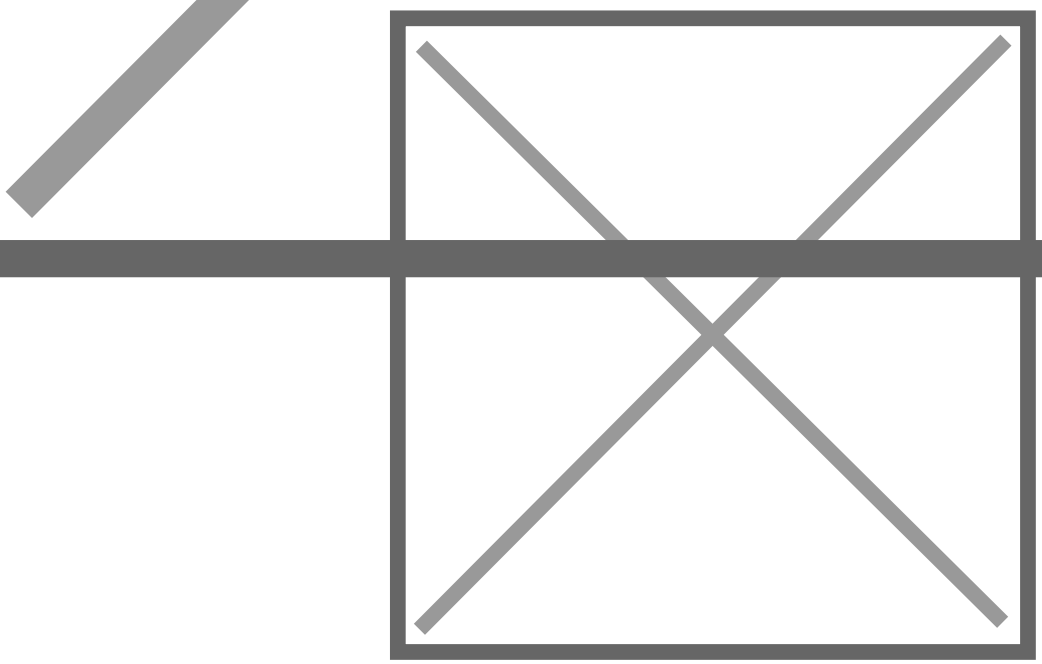




Αριθμός ακινήτου: 24208637 - 91717 Wassertrüdinge

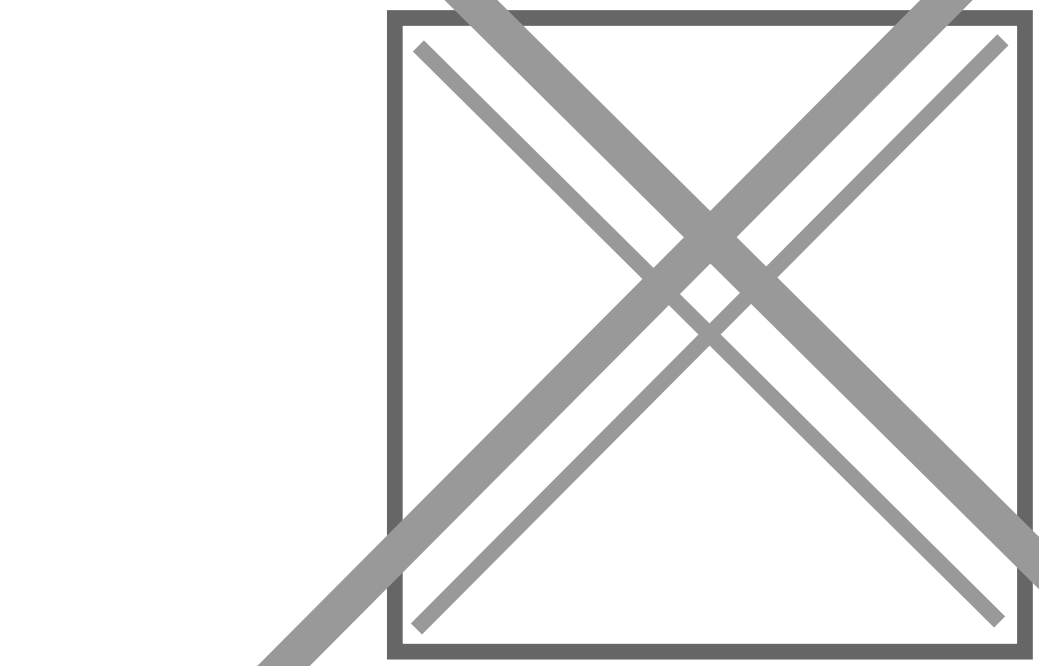
?? ???????

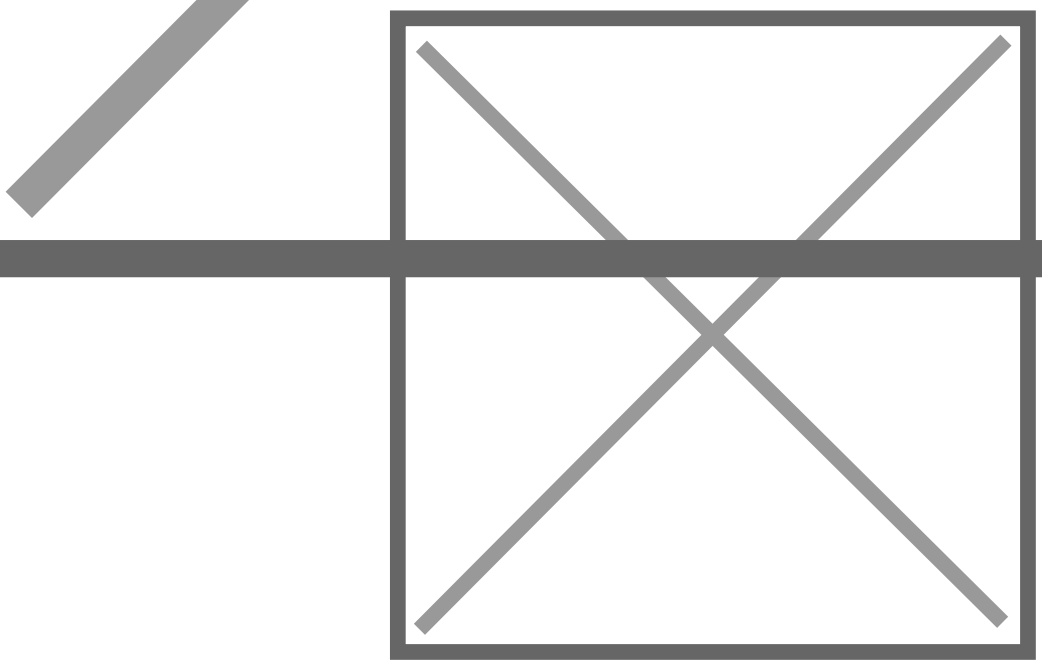




Αριθμός ακινήτου: 24208637 - 91717 Wassertrüdinge

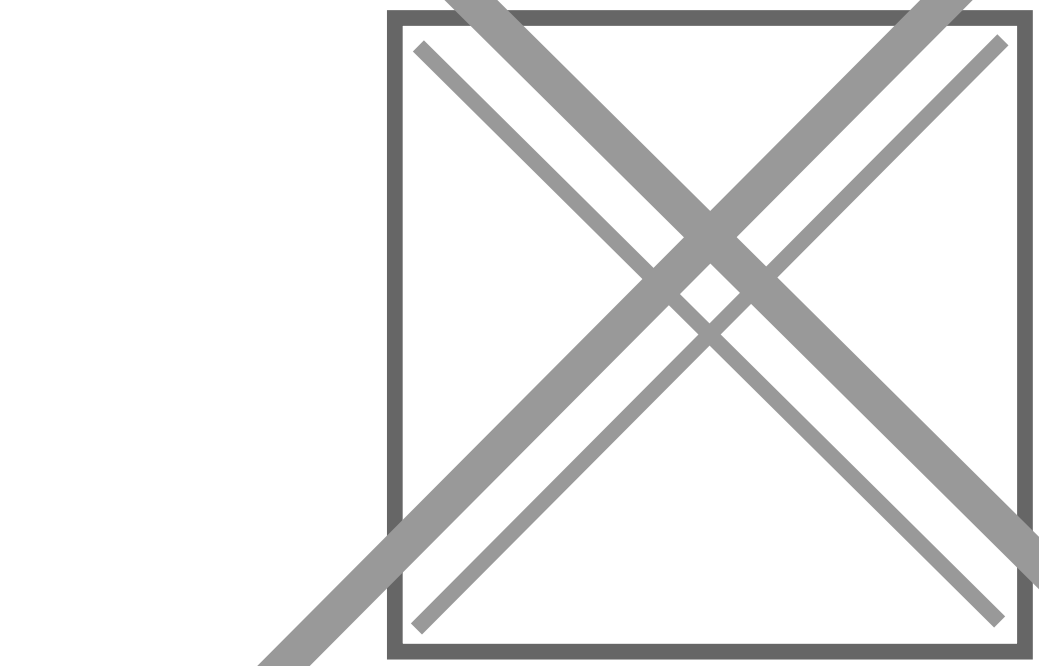
?? ???????

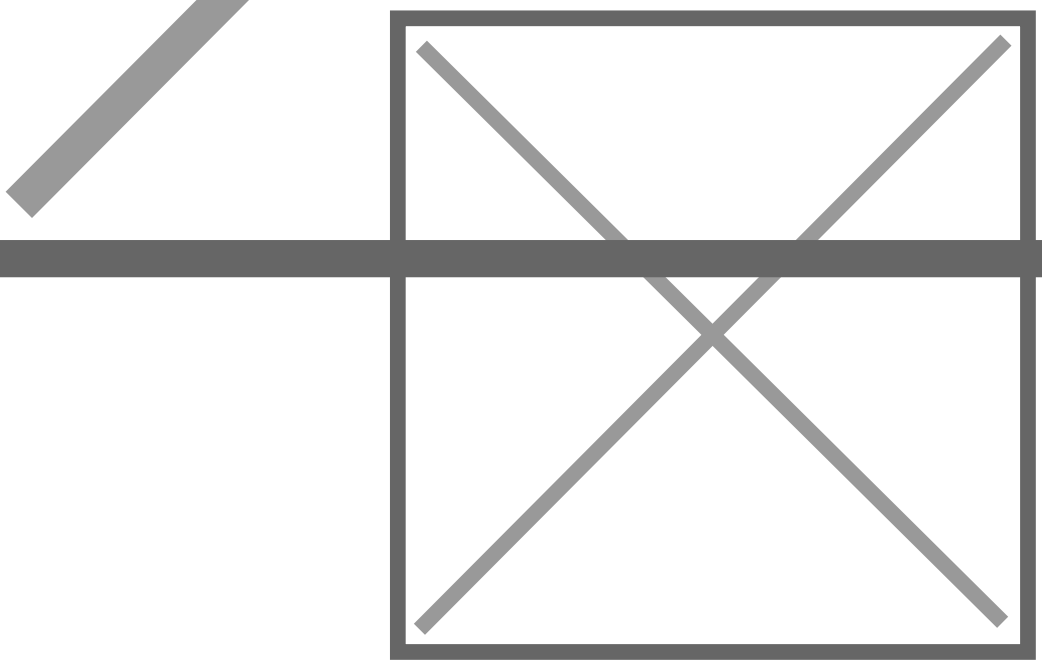




Αριθμός ακινήτου: 24208637 - 91717 Wassertrüdinge

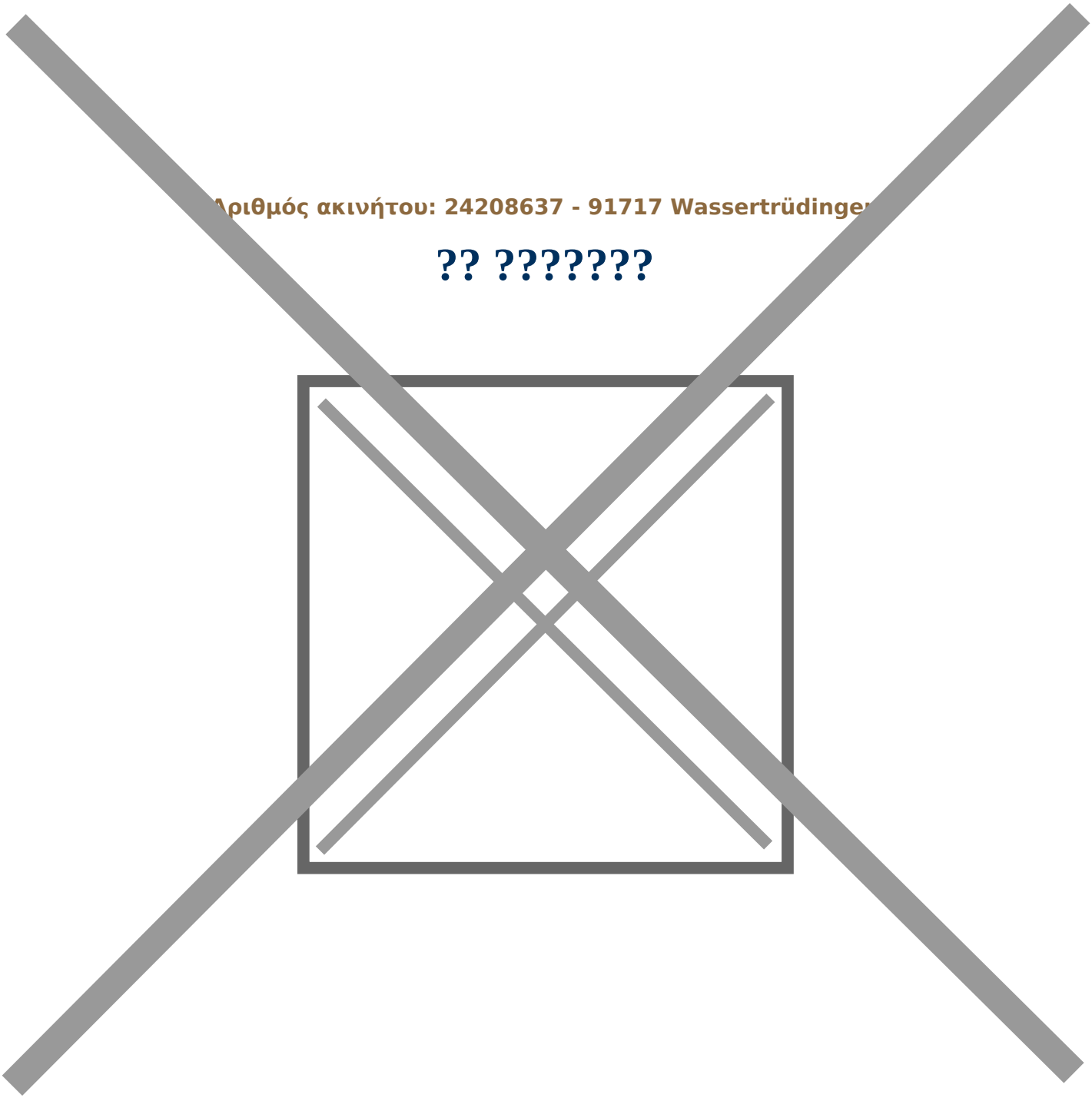
?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 24208637 - 91717 Wassertrüdinge

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 24208637 - 91717 Wassertrüdinge

??? ????? ????????

Diese charmante Doppelha älfte vereint historischen Charm mit modernen Annehmlichkeiten. Mit einer nfläche von ca. 140 m² u mer Grundstücksfläche von ca. 149 m² bietet dieses Haus genu d Platz für eine Fa e, die das Besondere sucht.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großz e Ein küche mit genügend Platz für eine gemütliche Sitzecke, ideal für gemeinsame eiten im Kreise der Familie. Das angrenzende Badezimmer mit einer Eckba e lädt zum Entspannen ein.

Über das Treppenhaus gelangen Sie as Obergesch Hier erwartet Sie das helle Wohnzimmer. Die angrenzende tryküche ermöglicht schnelle servieren von Tee und Kaffee. Das Schlafzimmer bie zudem die Möglichkeit, dies m einen Balkon zu erweitern. Eine genehmig auvoranfrage liegt hierzu bereits Ein weiteres Badezimmer mit Dusch undet das Wohnangebot auf dieser Etage

Im Dachgeschos finden sich drei geräumige Kinderzimmer sowie ein G e-WC, die diese Etage zur pe ten Rückzugszone für die Kleinen machen.

Der G bekeller bietet nicht nur Stauraum, sondern auch den besonderen Charm nes his schen Hauses.

Technische Modernisierungen wie die Erneuerung der Strom- und Wasserleitungen im Jahr 2001 sowie eine vorbereitete Gasleitung für eine Zentralheizung machen dieses Haus zu einer komfortablen Immobilie. Aktuell erfolgt die Beheizung der Immobilie mittels Marmorheizplatten und zweier Schwedenöfen in der Küche und im Wohnbereich.

Im Außenbereich genießen Sie die Sonne auf Ihrer Terrasse oder im kleinen, pflegeleichten Garten, der Raum für Entspannung und kreative Gestaltungsideen bietet.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese charmante und gepflegte Immobilie im historischen Ortskern zu Ihrem neuen Zuhause zu machen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Αριθμός ακινήτου: 24208637 - 91717 Wassertrüdinge

?????????? ??? ???????

Nachfolgend zusammenge einige Ausstattungshighlights i r Aufzählung:
- Ca. 149 m² Grundstücksfläc
- Ca. 140 m² Wohnfläche
- Ca. 20 m² Nutzfläche
- Baudenkmal im historischen Ortskern
- 2005 Erneuerung Haustür
- Strom-, und Wasserleitungen wurden 200 ert
- Gasanschluss bereits vorhanden
- Beheizung: Marmorheizplatten un hwedenöfen
- Großzügige Einbauküche mit P für eine Sitzecke
- Badezimmer mit Eckbadew e im Erdgeschoss
- Terrasse mit Übergang i n pflegeleichten Garten
- Helles Wohnzimmer i bergeschossen mit angrenzender Pantry he
- Geräumiges Schla mer - Balkonanbau möglich
- Zweites Badezi er mit Dusche
- Drei Kinde mer im Dachgeschoss und Gäste WC
- Staurau n Gewölbekeller

Dies is r ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besich ung vo t erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

Αριθμός ακινήτου: 24208637 - 91717 Wassertrüdinge

??? ??? ??? ?????????

Wassertrüdingen liegt im mittelfränkischen Landkreis Ansbach in Bayern, und besticht durch seine idyllische Lage am Fuße des Hesselbergs und in direkter Nähe zum Fränkischen Seenland. Die Kleinstadt ist von einer malerischen Natur- und Hügellandschaft umgeben und bietet somit sowohl naturnahe Erholungsmöglichkeiten als auch eine gute Anbindung an größere Städte.

Verkehrsanbindung:
Über die Bundesstraße B466 ist die Stadt mit der Autobahn A6 (Anschlussstelle Ansbach) verbunden, was eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte wie Ansbach, Gunzenhausen und Dinkelsbühl ermöglicht. Zudem ist das Fränkische Seenland in kurzer Zeit erreichbar. Der Bahnhof von Wassertrüdingen bietet regionale Zugverbindungen, die sich ideal für Pendler und Reisende eignen.

Infrastruktur:
Die Stadt bietet eine solide Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Arztpraxen und Schulen sind in Wassertrüdingen ansässig und fußläufig erreichbar. Auch Kitas und ein Gymnasium befinden sich in der Umgebung, wodurch die Stadt besonders für Familien attraktiv ist. Darüber hinaus gibt es in Wassertrüdingen verschiedene Restaurants und Cafés, die zu gemütlichen Stunden einladen.

Freizeit und Erholung:
Wassertrüdingen liegt inmitten einer landschaftlich reizvollen Umgebung. Der Hesselberg und das Fränkische Seenland bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren oder Wassersport. Der Wörnitzpark und der Uferpark laden zu entspannten Spaziergängen ein. Zudem ist die Stadt bekannt für ihre Gastronomie, die immer wieder Besucher anzieht und das städtische Grün auf besondere Weise in Szene setzt.

Wassertrüdingen vereint die Ruhe und Naturnähe des ländlichen Lebens mit einer guten Anbindung an größere Städte und attraktiven Freizeitmöglichkeiten. Die charmante Kleinstadt bietet eine hohe Lebensqualität in einer malerischen Umgebung.

Αριθμός ακινήτου: 24208637 - 91717 Wassertrüdinge

????? ???????????

GELDWÄSCHE: Als Imm lienmaklerunternehmen ist die v Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 1 bs. 1, 2 Geldwäschegesetz wG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbezie g die Identität des tragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernst es Interesse der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierz t es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweis halten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kop einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs welche der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz s vor, dass der kler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. A unser Vertragspartne ben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 s. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weis darauf hin, dass die von uns weitergegeben Objektinformationen, Unterlagen, Pläne e vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine tung für die Richtigkeit oder ständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nich Es obliegt daher unseren Kun , die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben a hre Richtigke n zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und v haltlich Irrtü Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

SER 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

Αριθμός ακινήτου: 24208637 - 91717 Wassertrüdinge

?????????? ????????????

??? ???????????? ????? ????, ????????????? ?? ??? ??? ??? ???????????? ???:

lorian Wittma

Neustad , 915 Ansbach
Tel. 0 981 - 97 2 32 0
E-M ansbach@von-p com

??? ???????? ??????? ??? von Poll Immobilien

www.von-poll.com