

**Wassertrüdingen**

????????? ??????? ???? ?????? ?? ???? —  
????????? ?????????? ?????? ?? ???? ??????????  
??????????

Αριθμός ακινήτου: 25208731



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 298.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 107,04 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 172 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

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

Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

?? ??? ??????

???????	25208731
?????????	ca. 107,04 m <sup>2</sup>
????? ??????	?????????????? ??????
?????????	7
????????? ???	2
?????????	
?????????	3
???? ????????????	1880

???? ??????	298.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ????????????	2000
????????? ????????????	???????
?????????????????????	ca. 46 m <sup>2</sup>
??????	WC ????????????, ?????

Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

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

????????? ?????????	???????? ???? ?????????	???????????? ?????????	<b>BEDARF</b>
???? ???? ?	?????	???? ???? ?????????	<b>186.50 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
????????? ???????????? ?????? ??	<b>14.08.2035</b>	???????? ???????????? ?????????	<b>F</b>
???? ???? ?	?????	???? ???? ?????? ? ? ????????? ????????????	<b>1880</b>

Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

?? ????????



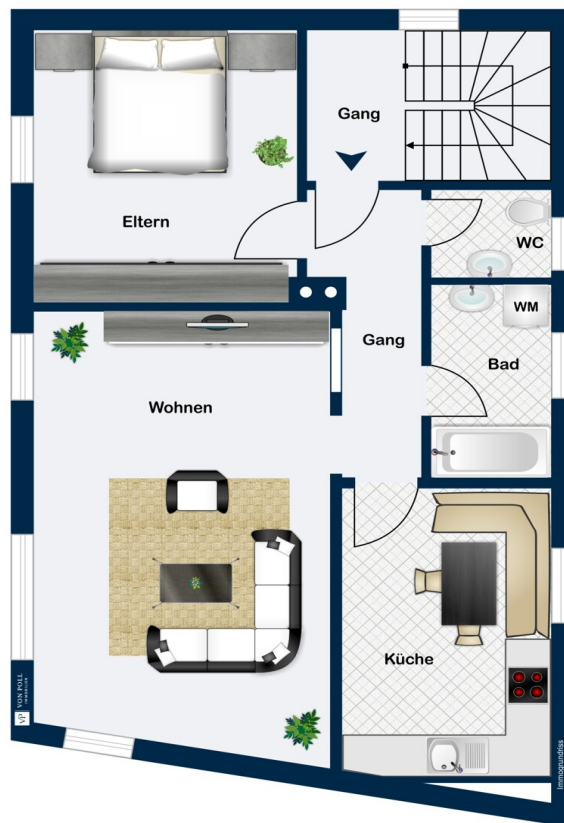
Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

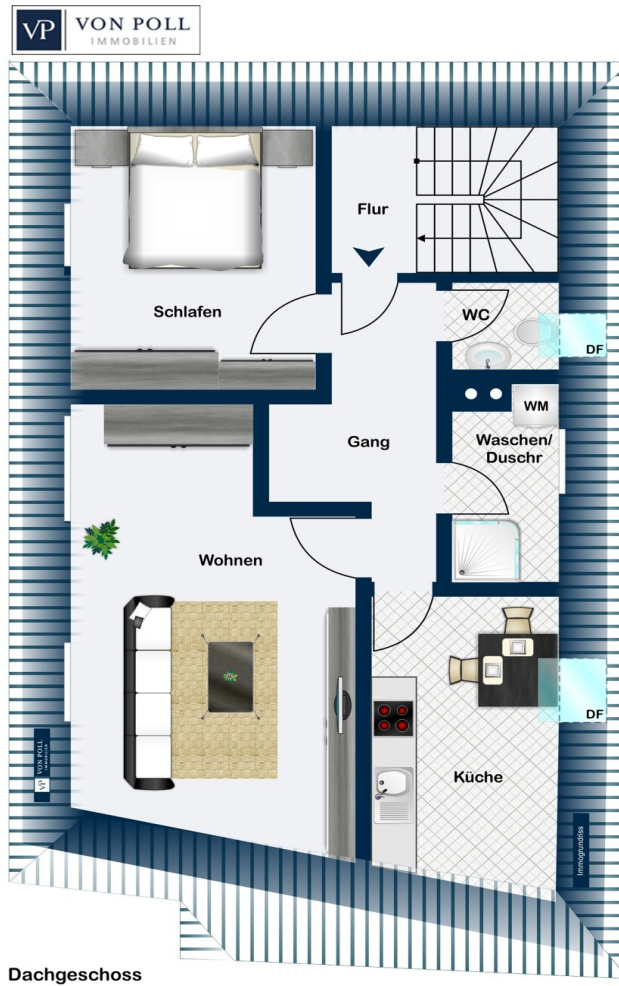
??????



Obergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.



**Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen**

**?????????????? ???? ????????**

**Hier weitere Details im Überblick zusammengefasst:**

- Ca. 160 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche
- zwei Wohneinheiten
- eine Gewerbeeinheit mit zwei Zimmern und einen 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 Gasanlagenheizung 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 Hausseite, neuer Außenkamin
- Anstrich der Fassade an der vorderen Hausseite im Jahr 2025

**Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen**

**???? ???? ???? ????????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen**

**????? ????????????**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 Geldwäschegesetz (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 Geldwäschegesetz 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen**

**?????????? ???? ?????**

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

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 91522 Ansbach**  
**Tel.: +49 981 - 97 22 432 0**  
**E-Mail: ansbach@von-poll.com**

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

---

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