

#### Wassertrüdingen

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

Codice oggetto: 25208731



PREZZO D'ACQUISTO: 298.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 107,04 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 172 m<sup>2</sup>



- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto



#### A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208731
Superficie netta	ca. 107,04 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	7
Camere da letto	2
Bagni	3
Anno di costruzione	1880

298.000 EUR
Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
2000
Ristrutturato
massiccio
ca. 46 m²
Bagni di servizio, Giardino / uso comune



#### Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	14.08.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	186.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1880







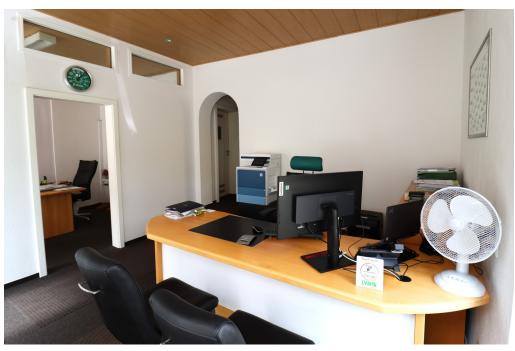




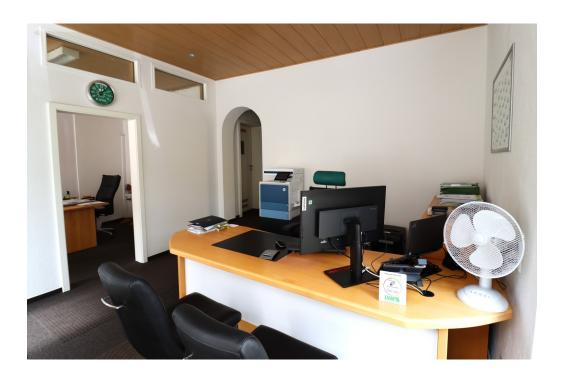


































































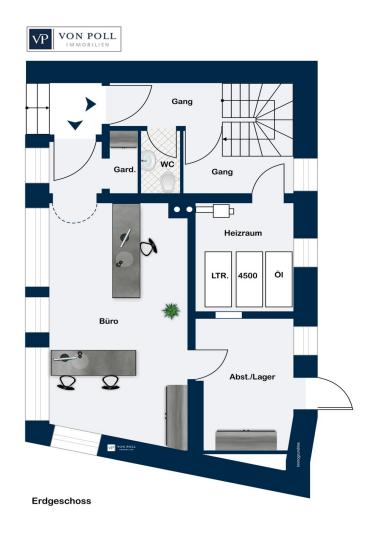


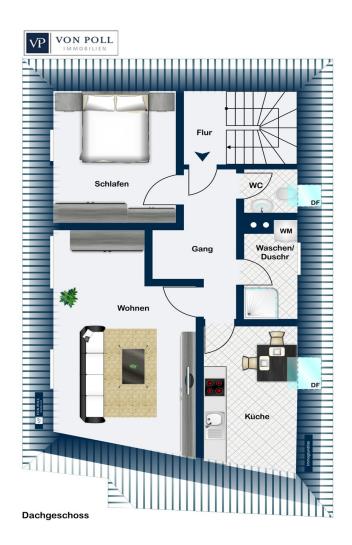
#### **Planimetrie**





Obergeschoss





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



#### Una prima impressione

Diese ansprechende Immobilie bietet auf ca. 160 m² 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 m² 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 Hausseite und der Einbau eines neuen Außenkamins. Auch der Anstrich der Fassade an der vorderen Hausseite 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.



#### Dettagli dei servizi

Hier weitere Details im Überblick zusammengefasst:

- Ca. 160 m² Wohn- und Gewerbefläche
- zwei Wohneinheiten
- eine Gewerbeeinheit mit zwei Zimmern und eine zusätzlichen Aufenthaltsraum
- Ca. 170 m² 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 Hausseite, neuer Außenkamin
- Anstrich der Fassade an der vorderen Hausseite im Jahr 2025



#### Tutto sulla posizione

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.



#### Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 186.50 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. 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.



#### Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com