

Wassertrüdingen

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

Número da propriedade: 25208731



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

PREÇO DE COMPRA: 298.000 EUR • ÁREA: ca. 107,04 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 172 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen**

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

Número da propriedade: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25208731	Preço de compra	298.000 EUR
Área	ca. 107,04 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de quadril	Modernização / Reciclagem	2000
Quartos	7	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 46 m <sup>2</sup>
Casas de banho	3	Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado
Ano de construção	1880		

Número da propriedade: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	186.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	14.08.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1880

Número da propriedade: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

## O imóvel



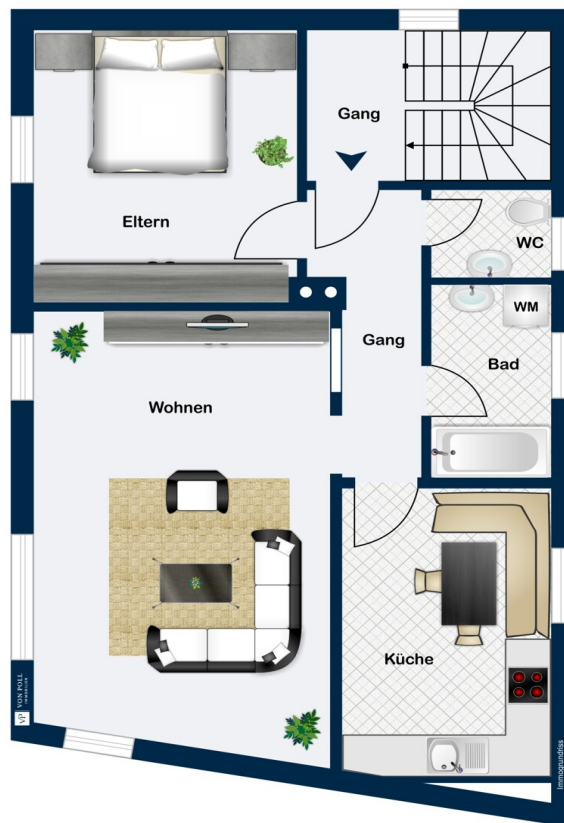
Número da propriedade: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

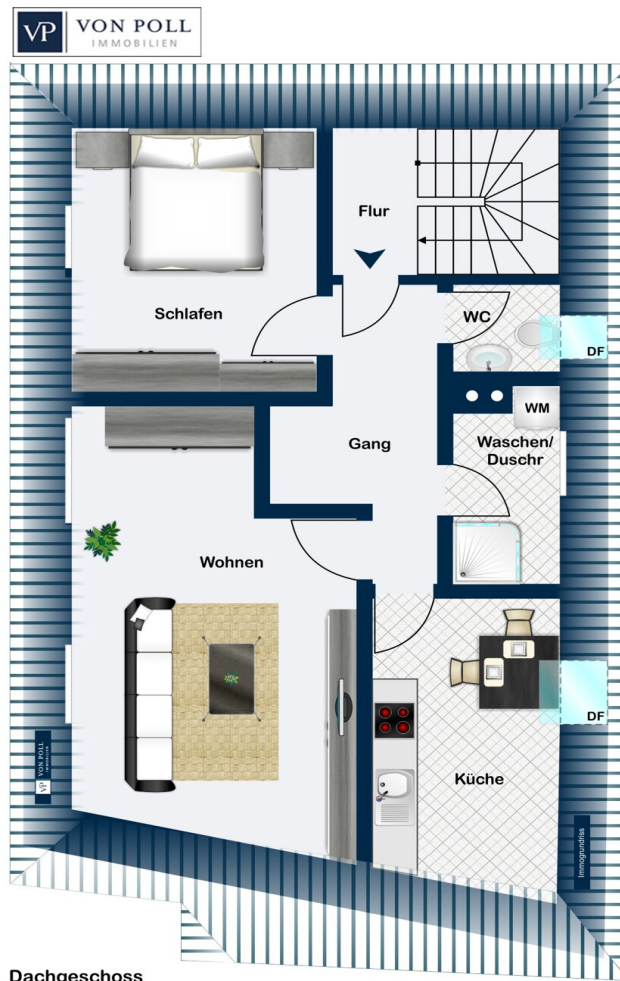
## Plantas dos pisos



Obergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen**

## Uma primeira impressão

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 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.

**Número da propriedade: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen**

## **Detalhes do equipamento**

Hier weitere Details im Überblick zusammengefasst:

- Ca. 160 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche
- zwei Wohneinheiten
- eine Gewerbeinheit 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

**Número da propriedade: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen**

## Outras informações

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.

**Número da propriedade: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen**

## **Pessoa de contacto**

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

**Florian Wittmann**

---

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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