Wassertrüdingen

Felújított ikerház a belvárosban

VP azonosító: 24208637



VÉTELÁR: 269.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 149 m²

VP azonosító: 24208637 - 91717 Wassertrüdingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24208637 - 91717 Wassertrüdingen

Áttekintés

VP azonosító	24208637
Hasznos lakótér	ca. 140 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálószobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1750

Vételár	269.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 20 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24208637 - 91717 Wassertrüdingen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes fűtési rendszer
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelező

VP azonosító: 24208637 - 91717 Wassertrüdingen

Az ingatlan





VP azonosító: 24208637 - 91717 Wassertrüdingen

Az ingatlan





VP azonosító: 24208637 - 91717 Wassertrüdingen

Az ingatlan

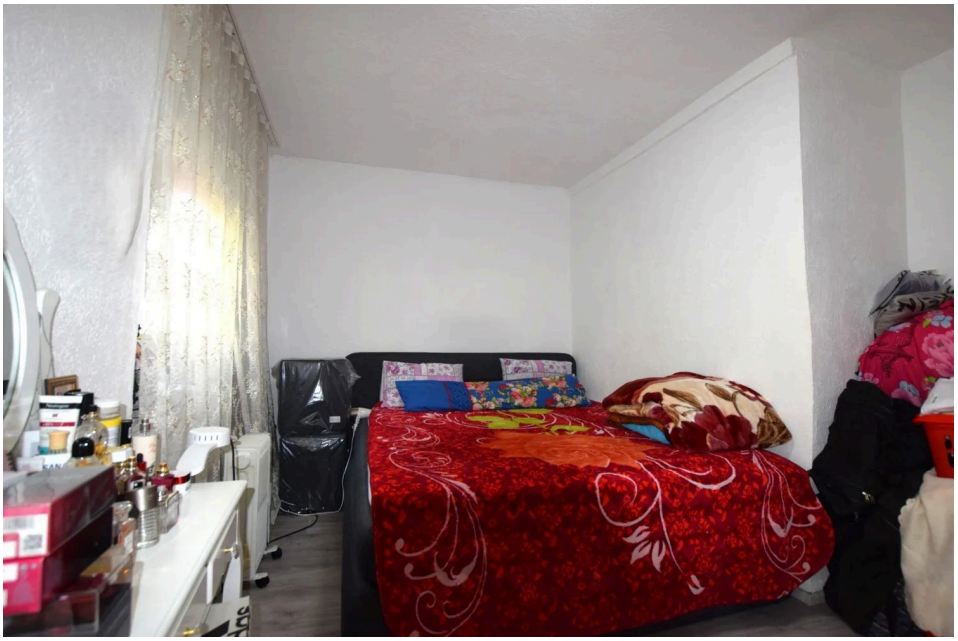




VP azonosító: 24208637 - 91717 Wassertrüdingen

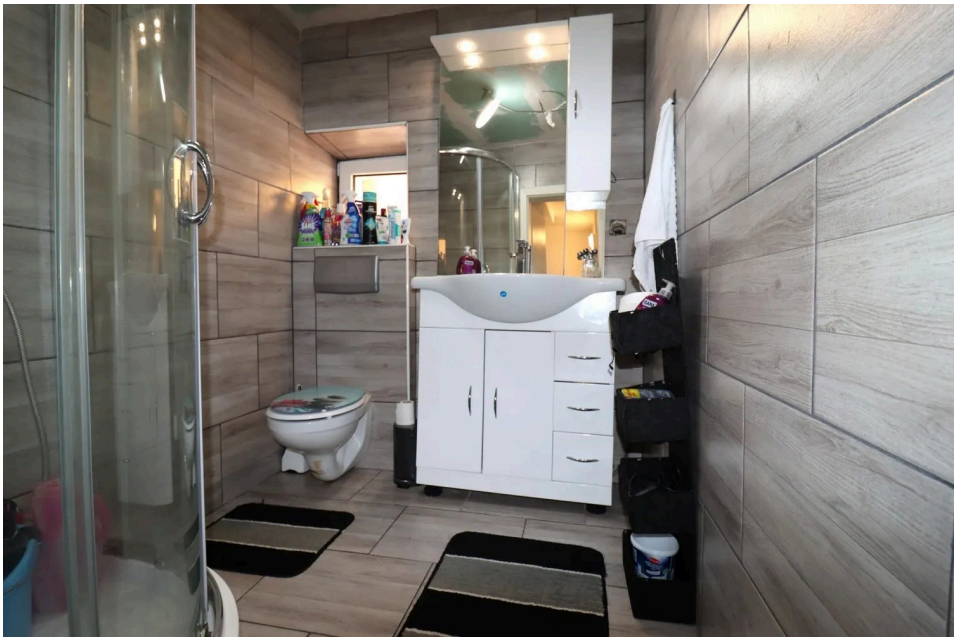
Az ingatlan





VP azonosító: 24208637 - 91717 Wassertrüdingen

Az ingatlan





VP azonosító: 24208637 - 91717 Wassertrüdingen

Az ingatlan





VP azonosító: 24208637 - 91717 Wassertrüdingen

Az ingatlan



VP azonosító: 24208637 - 91717 Wassertrüdingen

Az elso benyomás

Diese charmante Doppelhaushälfte vereint historischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 149 m² bietet dieses Haus genügend Platz für eine Familie, die das Besondere sucht.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Einbauküche mit genügend Platz für eine gemütliche Sitzecke, ideal für gemeinsame Mahlzeiten im Kreise der Familie. Das angrenzende Badezimmer mit einer Eckbadewanne lädt zum Entspannen ein.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier erwartet Sie das helle Wohnzimmer. Die angrenzende Pantryküche ermöglicht das schnelle servieren von Tee und Kaffee. Das Schlafzimmer bietet zudem die Möglichkeit, dieses um einen Balkon zu erweitern. Eine genehmigte Bauvoranfrage liegt hierzu bereits vor. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche rundet das Wohnangebot auf dieser Etage ab.

Im Dachgeschoss befinden sich drei geräumige Kinderzimmer sowie ein Gäste-WC, die diese Etage zur perfekten Rückzugszone für die Kleinen machen.

Der Gewölbekeller bietet nicht nur Stauraum, sondern auch den besonderen Charme eines historischen 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!

VP azonosító: 24208637 - 91717 Wassertrüdingen

Részletes felszereltség

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 149 m² Grundstücksfläche
- Ca. 140 m² Wohnfläche
- Ca. 20 m² Nutzfläche
- Baudenkmal im historischen Ortskern
- 2005 Erneuerung Haustür
- Strom-, und Wasserleitungen wurden 2001 erneuert
- Gasanschluss bereits vorhanden
- Beheizung: Marmorheizplatten und Schwedenöfen
- Großzügige Einbauküche mit Platz für eine Sitzecke
- Badezimmer mit Eckbadewanne im Erdgeschoss
- Terrasse mit Übergang in den pflegeleichten Garten
- Helles Wohnzimmer im Obergeschossen mit angrenzender Pantryküche
- Geräumiges Schlafzimmer - Balkonanbau möglich
- Zweites Badezimmer mit Dusche
- Drei Kinderzimmer im Dachgeschoss und Gäste WC
- Stauraum im Gewölbekeller

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

VP azonosító: 24208637 - 91717 Wassertrüdingen

Minden a helyszínrol

Wassertrüdingen liegt im mittelfränkischen Landkreis Ansbach, 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 in 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 Gartenschau, 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.

VP azonosító: 24208637 - 91717 Wassertrüdingen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24208637 - 91717 Wassertrüdingen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Wittmann

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com