Wassertrüdingen

Attractive property in the heart of the village – versatile usage options and a solid investment

Property ID: 25208731



PURCHASE PRICE: 285.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 107.04 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 172 m²

Property ID: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

At a glance

Property ID	25208731
Living Space	ca. 107.04 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	7
Bedrooms	2
Bathrooms	3
Year of construction	1880

Purchase Price	285.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2000
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 46 m²
Equipment	Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	14.08.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	186.5 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1880

Property ID: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

The property





Property ID: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

The property





Property ID: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

The property





Property ID: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

The property





Property ID: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

The property





Property ID: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

The property





Property ID: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

The property





Property ID: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

The property





Property ID: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

The property





Property ID: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

The property





Property ID: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

The property





Property ID: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

The property





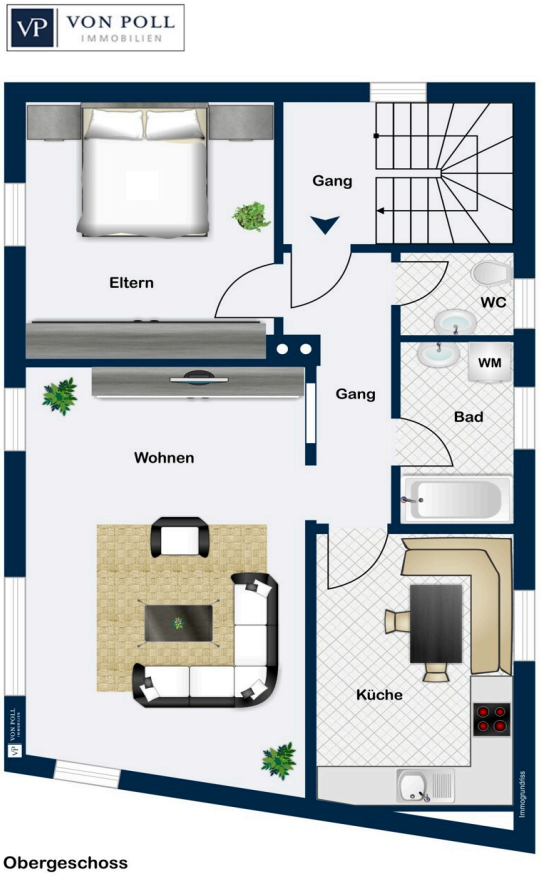
Property ID: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

The property



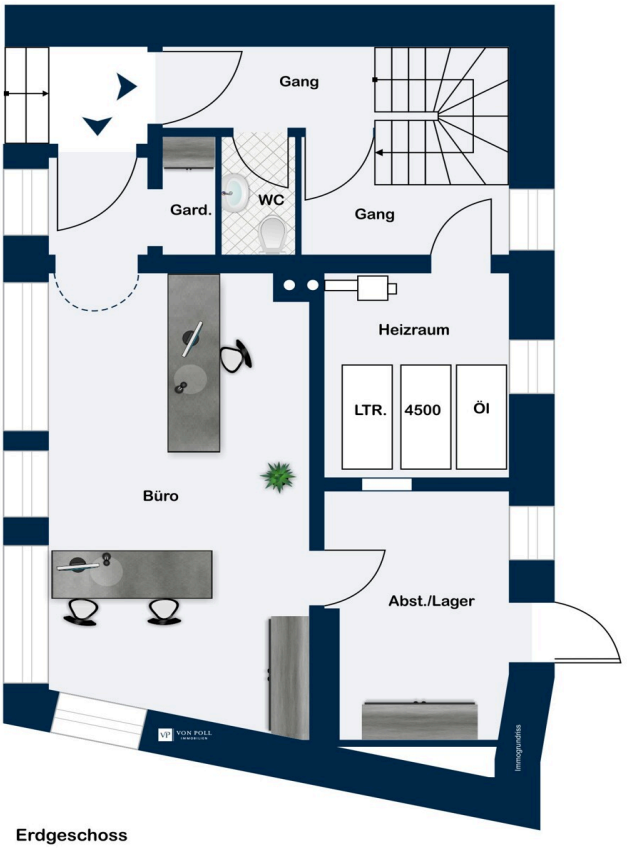
Property ID: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Floor plans

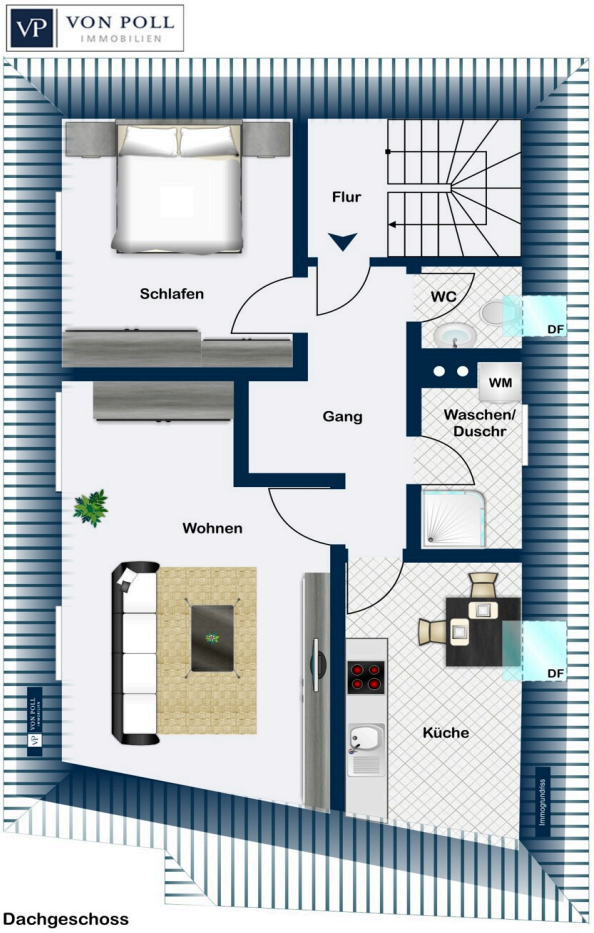


Obergeschoss

VON POLL
IMMOBILIEN



Erdgeschoss



Dachgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

A first impression

This attractive property offers approximately 160 m² of living and commercial space, providing an ideal combination of living and working. The building comprises two residential units and one commercial unit, featuring two rooms and an additional lounge. The generous layout is enhanced by a light-filled design, creating a pleasant living and working environment. The plot extends over approximately 170 m², offering ample space for the courtyard, which includes a small lawn perfect for relaxation. The property enjoys a prime location in the heart of the village, guaranteeing excellent infrastructure. Shopping facilities, schools, public transportation, and other amenities are easily accessible, making the location particularly appealing. The building underwent a complete renovation in 1989/90 and was most recently modernized in 2023. This included the installation of a new gas-fired central heating system in 2023, as well as ongoing minor renovations such as repainting the rear facade and installing a new external chimney. The facade on the front of the building was also repainted in 2025, further emphasizing its well-maintained appearance. The property boasts a stable and reliable tenant base, some of whom have long-term leases. This ensures a consistent and dependable income stream. The attractive return on investment makes this property an appealing investment for those seeking a sound and sustainable return. In summary, this property offers a perfect combination of modern amenities, excellent condition, and a central location. It is ideal for investors looking for a high-yield, versatile property. With its attractive features and ongoing modernizations, it represents a worthwhile investment in the future.

Property ID: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Details of amenities

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

Property ID: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

All about the location

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.

Property ID: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Other information

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 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.

Property ID: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com