Wassertrüdingen

Atractiva propiedad en el corazón del pueblo: opciones de uso versátiles y una inversión sólida.

Número de propiedad: 25208731



PRECIO DE COMPRA: 285.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 107.04 m^2 • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 172 m^2

Número de propiedad: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

De un vistazo

Número de propiedad	25208731
Superficie habitable	ca. 107.04 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	7
Dormitorios	2
Baños	3
Año de construcción	1880

Precio de compra	285.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2000
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 46 m²
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	14.08.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	186.5 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1880

Número de propiedad: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La propiedad





Número de propiedad: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La propiedad





Número de propiedad: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La propiedad





Número de propiedad: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La propiedad





Número de propiedad: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La propiedad





Número de propiedad: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La propiedad





Número de propiedad: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La propiedad





Número de propiedad: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La propiedad





Número de propiedad: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La propiedad





Número de propiedad: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La propiedad





Número de propiedad: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La propiedad





Número de propiedad: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La propiedad





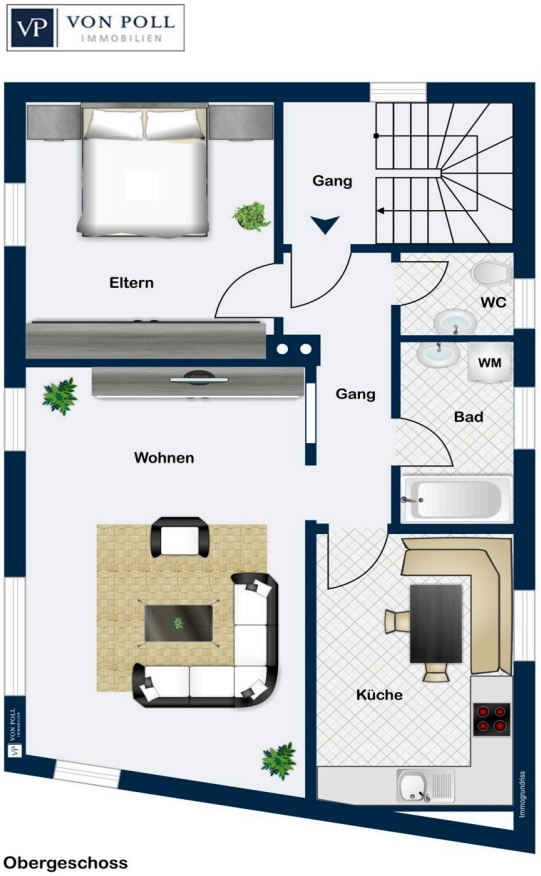
Número de propiedad: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La propiedad



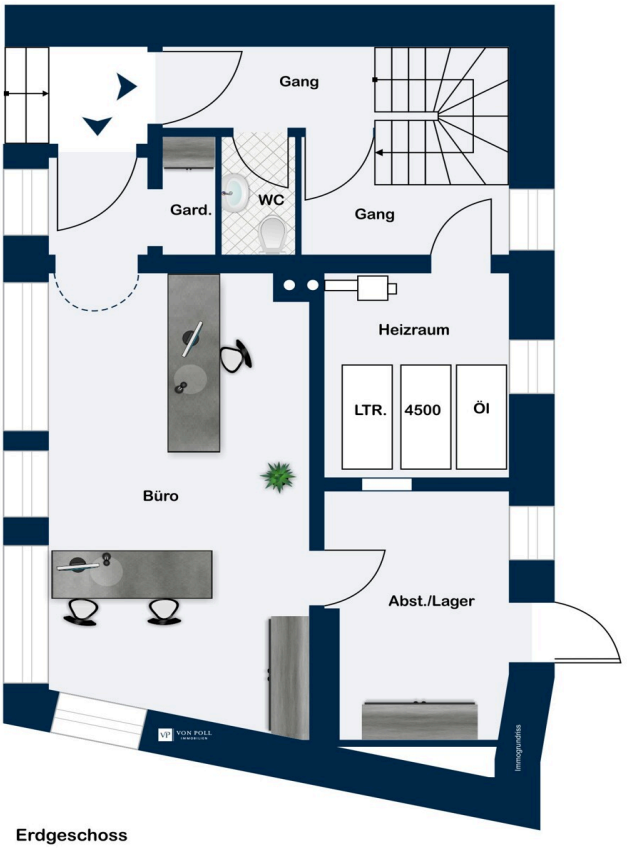
Número de propiedad: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Planos de planta

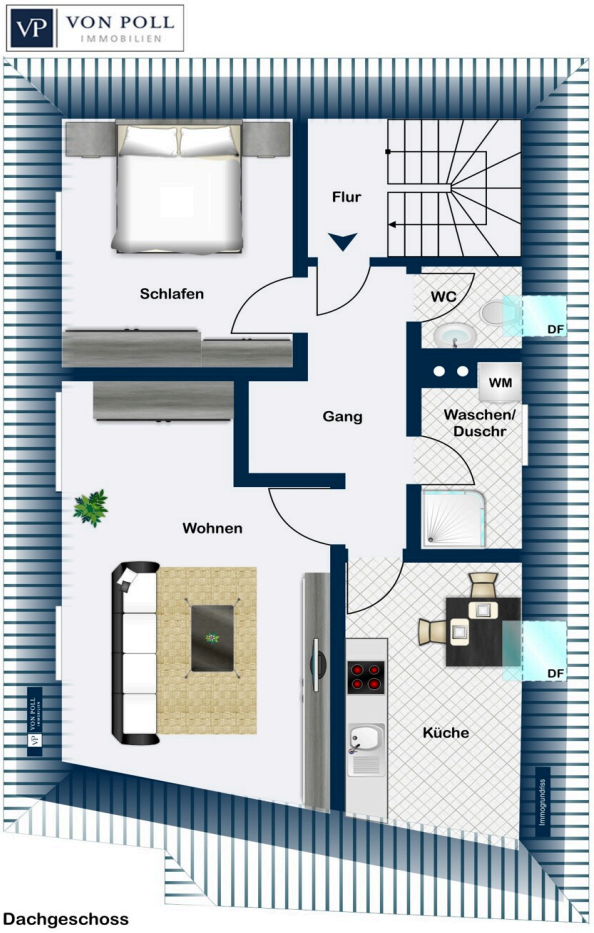


Obergeschoss

VON POLL
IMMOBILIEN



Erdgeschoss



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Una primera impresión

Esta atractiva propiedad ofrece aproximadamente 160 m² de espacio habitable y comercial, ofreciendo una combinación ideal de vivienda y trabajo. El edificio consta de dos unidades residenciales y una unidad comercial, con dos habitaciones y un salón adicional. La amplia distribución se ve realzada por un diseño luminoso, creando un ambiente agradable para vivir y trabajar. La parcela se extiende sobre aproximadamente 170 m², ofreciendo un amplio espacio para el patio, que incluye una pequeña zona de césped ideal para relajarse. La propiedad goza de una ubicación privilegiada en el corazón del pueblo, lo que garantiza una excelente infraestructura. El fácil acceso a comercios, escuelas, transporte público y otros servicios hace que la ubicación sea especialmente atractiva. El edificio se sometió a una renovación completa en 1989/90 y su modernización más reciente fue en 2023. Esto incluyó la instalación de un nuevo sistema de calefacción central de gas en 2023, así como pequeñas renovaciones en curso, como la pintura de la fachada trasera y la instalación de una nueva chimenea exterior. La fachada frontal del edificio también se pintó en 2025, lo que realza aún más su aspecto impecable. La propiedad cuenta con una cartera de inquilinos estable y confiable, algunos de los cuales tienen contratos de arrendamiento a largo plazo. Esto garantiza un flujo de ingresos constante y estable. Su atractiva rentabilidad la convierte en una inversión atractiva para quienes buscan una rentabilidad sólida y sostenible. En resumen, esta propiedad ofrece la combinación perfecta de comodidades modernas, excelente estado y una ubicación céntrica. Es ideal para inversores que buscan una propiedad versátil y de alto rendimiento. Con sus atractivas características y continuas modernizaciones, representa una inversión que vale la pena para el futuro.

Número de propiedad: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com