Wassertrüdingen

Belle propriété au cœur du village – possibilités d'utilisation variées et investissement sûr

CODE DU BIEN: 25208731



PRIX D'ACHAT: 285.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 107.04 m^2 • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 172 m^2

CODE DU BIEN: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208731
Surface habitable	ca. 107.04 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	7
Chambres à coucher	2
Salles de bains	3
Année de construction	1880

Prix d'achat	285.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2000
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 46 m²
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	14.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	186.5 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1880

CODE DU BIEN: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La propriété





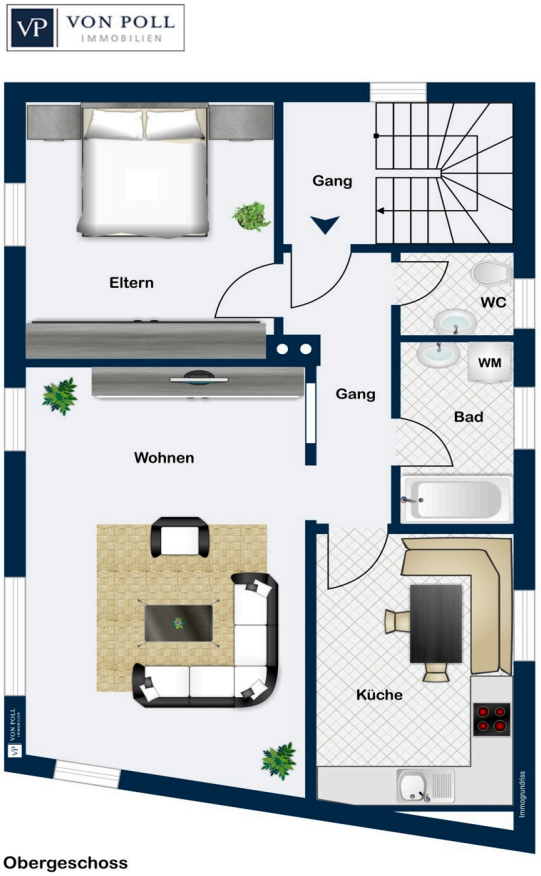
CODE DU BIEN: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La propriété



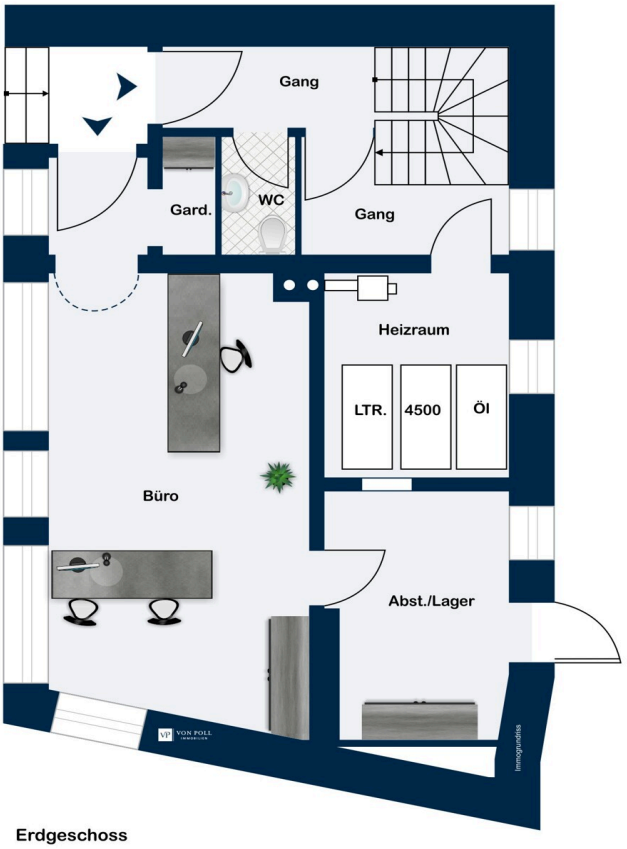
CODE DU BIEN: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Plans d'étage

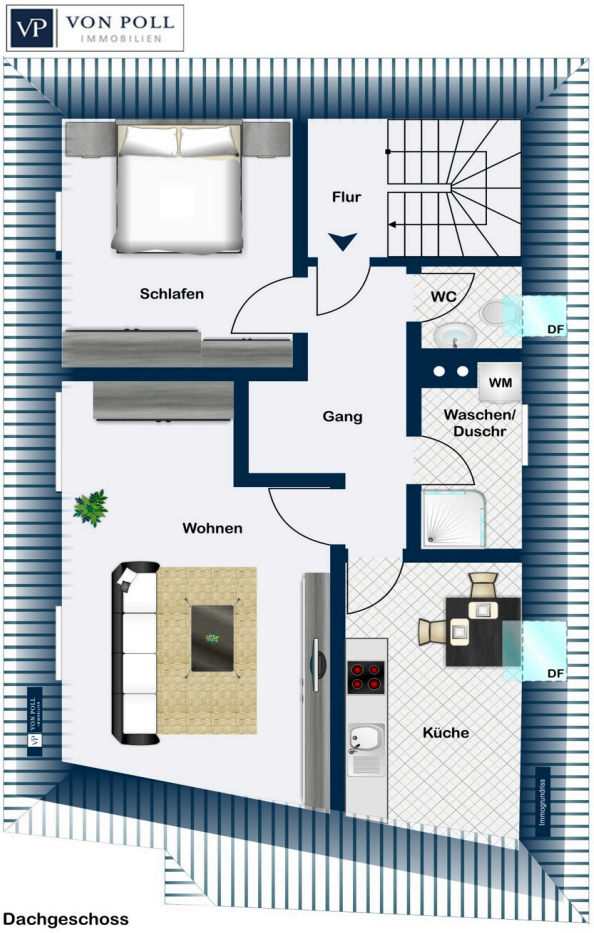


Obergeschoss

VON POLL
IMMOBILIEN



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Une première impression

Ce bel immeuble offre environ 160 m² de surface habitable et commerciale, offrant une combinaison idéale de vie et de travail. Il comprend deux logements et un local commercial, avec deux pièces et un salon. L'agencement généreux est mis en valeur par une conception baignée de lumière, créant un cadre de vie et de travail agréable. Le terrain s'étend sur environ 170 m², offrant un espace suffisant pour la cour, agrémentée d'une petite pelouse parfaite pour la détente. L'immeuble bénéficie d'un emplacement privilégié au cœur du village, garantissant une excellente infrastructure. Commerces, écoles, transports en commun et autres commodités sont facilement accessibles, ce qui rend son emplacement particulièrement attractif. L'immeuble a fait l'objet d'une rénovation complète en 1989/90 et a été modernisé en 2023. Cette modernisation a inclus l'installation d'un nouveau système de chauffage central au gaz en 2023, ainsi que des travaux de rénovation mineurs réguliers tels que la peinture de la façade arrière et l'installation d'une nouvelle cheminée extérieure. La façade avant a également été repeinte en 2025, soulignant ainsi son aspect soigné. L'immeuble bénéficie d'une clientèle locative stable et fiable, dont certains locataires ont signé des baux de longue durée. Ceci garantit un revenu locatif régulier et régulier. Son excellent retour sur investissement en fait un placement attractif pour ceux qui recherchent un rendement solide et durable. En résumé, cet immeuble offre une combinaison idéale d'équipements modernes, d'un état impeccable et d'un emplacement central. Il est idéal pour les investisseurs en quête d'un bien immobilier polyvalent et à haut rendement. Grâce à ses atouts et à ses rénovations en cours, il représente un investissement judicieux pour l'avenir.

CODE DU BIEN: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com