Wassertrüdingen

Ελκυστικό ακίνητο στην καρδιά του χωριού – ευέλικτες επιλογές χρήσης και μια αξιόπιστη επένδυση

Αριθμός ακινήτου: 25208731



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 285.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 107.04 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 172 m^2

Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25208731
Επιφάνεια	ca. 107.04 m²
Σχήμα στέγης	Ημικεκλιμένη στέγη
Δωμάτια	7
Κατάσταση του ακινήτου	2
τουαλέτα	3
Έτος κατασκευής	1880

Τιμή αγοράς	285.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2000
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 46 m²
Έπιπλα	WC επισκεπτών, Κήπος

Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Μονόχωρο σύστημα θέρμανσης
Πηγή ενέργειας	Αέριο
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	14.08.2035
Πηγή ενέργειας	Αέριο

Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Τελική ζήτηση ενέργειας	186.5 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1880

Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Το ακίνητο





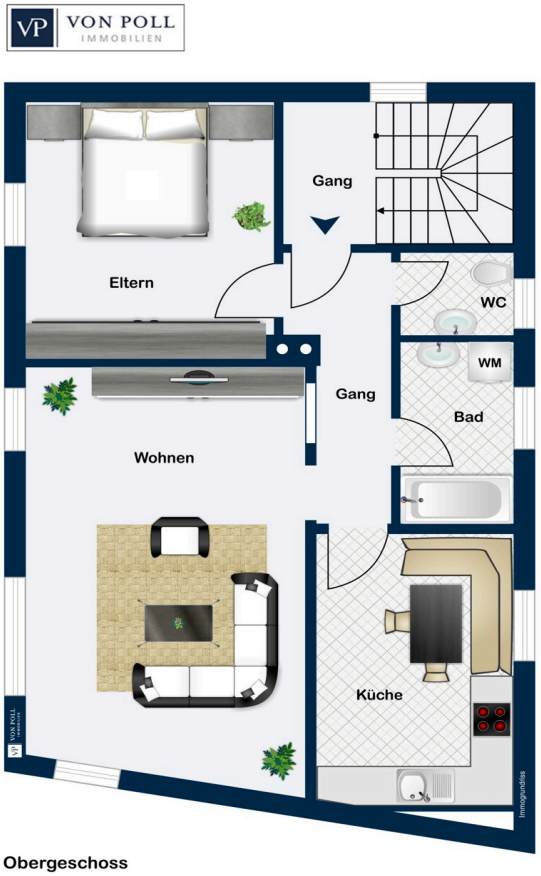
Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Το ακίνητο



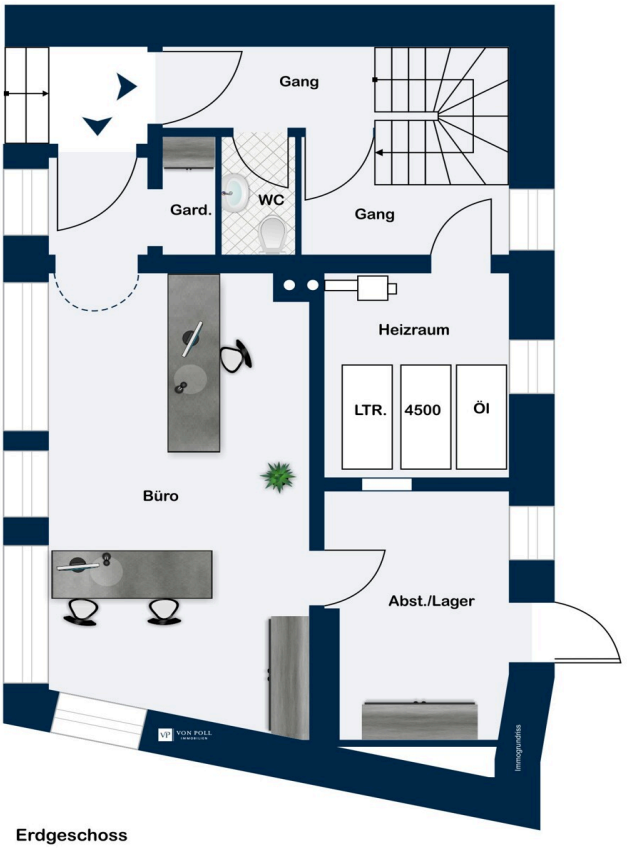
Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Κάτοψη

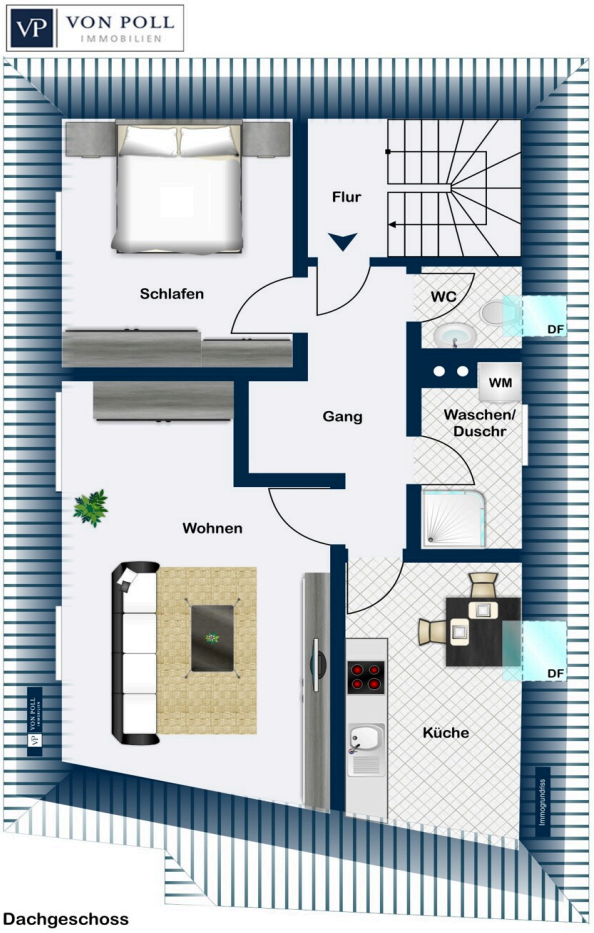


Obergeschoss

VON POLL
IMMOBILIEN



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το ελκυστικό ακίνητο προσφέρει περίπου 160 τ.μ. κατοικήσιμου και επαγγελματικού χώρου, παρέχοντας έναν ιδανικό συνδυασμό διαβίωσης και εργασίας. Το κτίριο αποτελείται από δύο οικιστικές μονάδες και μία εμπορική μονάδα, με δύο δωμάτια και ένα επιπλέον σαλόνι. Η γενναιόδωρη διαρρύθμιση ενισχύεται από ένα φωτεινό σχέδιο, δημιουργώντας ένα ευχάριστο περιβάλλον διαβίωσης και εργασίας. Το οικόπεδο εκτείνεται σε περίπου 170 τ.μ., προσφέροντας άφθονο χώρο για την αυλή, η οποία περιλαμβάνει ένα μικρό γκαζόν ιδανικό για χαλάρωση. Το ακίνητο βρίσκεται σε προνομιακή τοποθεσία στην καρδιά του χωριού, εγγυώμενο άριστες υποδομές. Εμπορικά καταστήματα, σχολεία, δημόσιες συγκοινωνίες και άλλες παροχές είναι εύκολα προσβάσιμα, καθιστώντας την τοποθεσία ιδιαίτερα ελκυστική. Το κτίριο ανακαινίστηκε πλήρως το 1989/90 και εκσυγχρονίστηκε πιο πρόσφατα το 2023. Αυτό περιελάμβανε την εγκατάσταση ενός νέου συστήματος κεντρικής θέρμανσης με φυσικό αέριο το 2023, καθώς και συνεχιζόμενες μικρές ανακαινίσεις, όπως η επαναβαφή της πίσω πρόσοψης και η εγκατάσταση μιας νέας εξωτερικής καμινάδας. Η πρόσοψη στο μπροστινό μέρος του κτιρίου ανακαινίστηκε επίσης το 2025, τονίζοντας περαιτέρω την καλοδιατηρημένη εμφάνισή του. Το ακίνητο διαθέτει μια σταθερή και αξιόπιστη βάση ενοικιαστών, μερικοί από τους οποίους έχουν μακροχρόνιες μισθώσεις. Αυτό εξασφαλίζει μια συνεπή και αξιόπιστη ροή εισοδήματος. Η ελκυστική απόδοση της επένδυσης καθιστά αυτό το ακίνητο μια ελκυστική επένδυση για όσους αναζητούν μια υγιή και βιώσιμη απόδοση. Συνοψίζοντας, αυτό το ακίνητο προσφέρει έναν τέλειο συνδυασμό σύγχρονων ανέσεων, άριστης κατάστασης και κεντρικής τοποθεσίας. Είναι ιδανικό για επενδυτές που αναζητούν ένα ακίνητο υψηλής απόδοσης και ευελιξίας. Με τα ελκυστικά χαρακτηριστικά του και τους συνεχείς εκσυγχρονισμούς του, αντιπροσωπεύει μια αξιόλογη επένδυση στο μέλλον.

Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Florian Wittmann

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com