Wassertrüdingen

Vonzó ingatlan a falu szívében – sokoldalú felhasználási lehetoségek és biztos befektetés

VP azonosító: 25208731



VÉTELÁR: 285.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 107.04 m^2 • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 172 m^2

VP azonosító: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

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

VP azonosító: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Áttekintés

VP azonosító	25208731
Hasznos lakótér	ca. 107.04 m²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	7
Hálószobák	2
Fürdoszobák	3
Építés éve	1880

Vételár	285.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2000
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 46 m²
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes fűtési rendszer
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	14.08.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	186.5 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1880

VP azonosító: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Az ingatlan





VP azonosító: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Az ingatlan





VP azonosító: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Az ingatlan





VP azonosító: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Az ingatlan





VP azonosító: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Az ingatlan





VP azonosító: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Az ingatlan





VP azonosító: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Az ingatlan





VP azonosító: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Az ingatlan





VP azonosító: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Az ingatlan





VP azonosító: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Az ingatlan





VP azonosító: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Az ingatlan





VP azonosító: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Az ingatlan





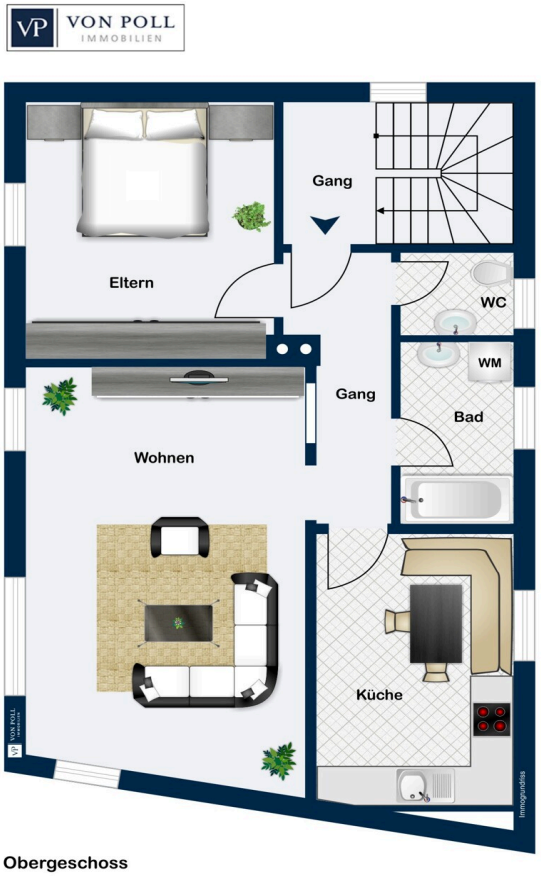
VP azonosító: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Az ingatlan



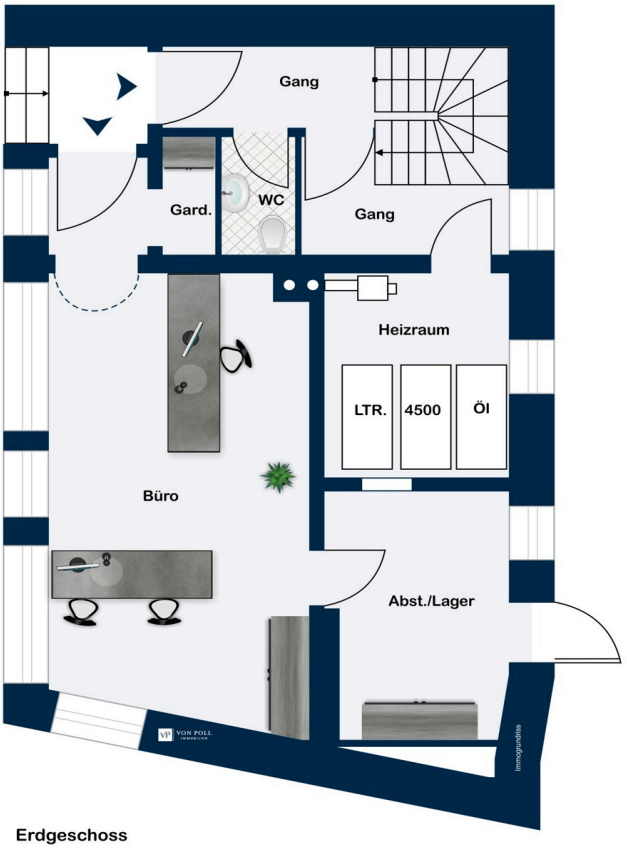
VP azonosító: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Alaprajzok

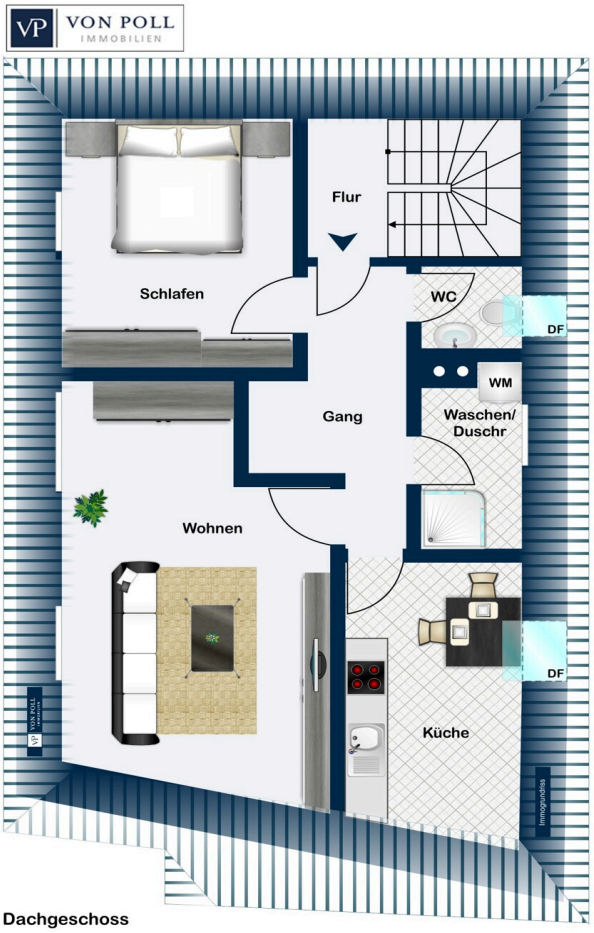


Obergeschoss

VON POLL
IMMOBILIEN



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Az elso benyomás

Ez a vonzó ingatlan körülbelül 160 m² lakó- és üzlethelyiséget kínál, ideális élet- és munkakörnyezetet biztosítva. Az épület két lakóegységbol és egy üzlethelyiségbol áll, amelyben két szoba és egy nappali található. A tágas elrendezést a világos kialakítás fokozza, kellemes lakó- és munkakörnyezetet teremtve. A telek körülbelül 170 m²-en terül el, boséges teret biztosítva az udvarnak, amely magában foglal egy kis gyepet, amely tökéletes a pihenésre. Az ingatlan kiváló helyen, a falu szívében található, kiváló infrastruktúrát biztosítva. Bevásárlóközpontok, iskolák, tömegközlekedés és egyéb szolgáltatások könnyen megközelíthetok, így a helyszín különösen vonzó. Az épület 1989/90-ben teljes felújításon esett át, és legutóbb 2023-ban korszerusítették. Ez magában foglalta egy új gázfutéses központi futési rendszer telepítését 2023-ban, valamint folyamatban lévo kisebb felújításokat, mint például a hátsó homlokzat újrafestése és egy új külso kémény beépítése. Az épület homlokzatát is 2025-ben újrafestették, tovább hangsúlyozva annak jól karbantartott megjelenését. Az ingatlan stabil és megbízható bérloi bázissal büszkélkedhet, akik közül néhányan hosszú távú bérleti szerzodéssel rendelkeznek. Ez biztosítja a folyamatos és megbízható jövedelemáramlást. A vonzó befektetési megtérülés vonzó befektetéssé teszi ezt az ingatlant azok számára, akik stabil és fenntartható megtérülést keresnek. Összefoglalva, ez az ingatlan a modern szolgáltatások, a kiváló állapot és a központi elhelyezkedés tökéletes kombinációját kínálja. Ideális azoknak a befektetoknek, akik magas hozamú, sokoldalú ingatlant keresnek. Vonzó tulajdonságaival és folyamatos modernizációival megéri befektetést jelent a jövore nézve.

VP azonosító: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25208731 - 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