Wassertrüdingen

Proprietà attraente nel cuore del villaggio: opzioni di utilizzo versatili e un investimento solido

Codice oggetto: 25208731



PREZZO D'ACQUISTO: 285.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 107.04 m^2 • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 172 m^2

Codice oggetto: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208731
Superficie netta	ca. 107.04 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	7
Camere da letto	2
Bagni	3
Anno di costruzione	1880

Prezzo d'acquisto	285.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2000
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 46 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	14.08.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	186.5 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1880

Codice oggetto: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La proprietà





Codice oggetto: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La proprietà





Codice oggetto: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La proprietà





Codice oggetto: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La proprietà





Codice oggetto: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La proprietà





Codice oggetto: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La proprietà





Codice oggetto: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La proprietà





Codice oggetto: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La proprietà





Codice oggetto: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La proprietà





Codice oggetto: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La proprietà





Codice oggetto: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La proprietà





Codice oggetto: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La proprietà





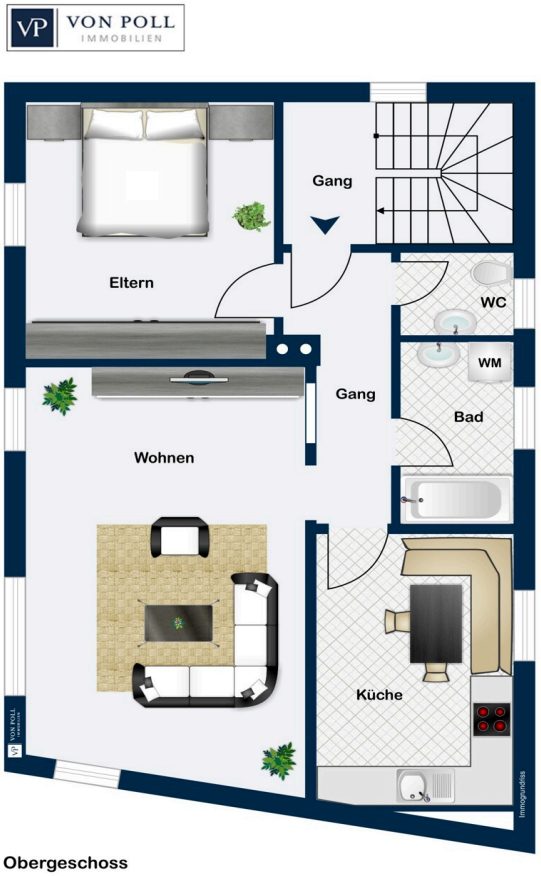
Codice oggetto: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

La proprietà



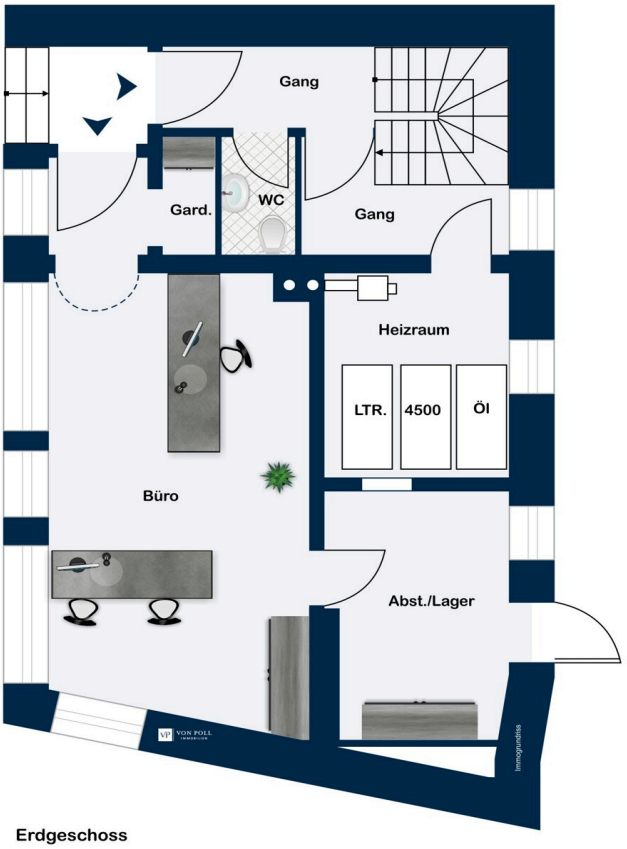
Codice oggetto: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Planimetrie

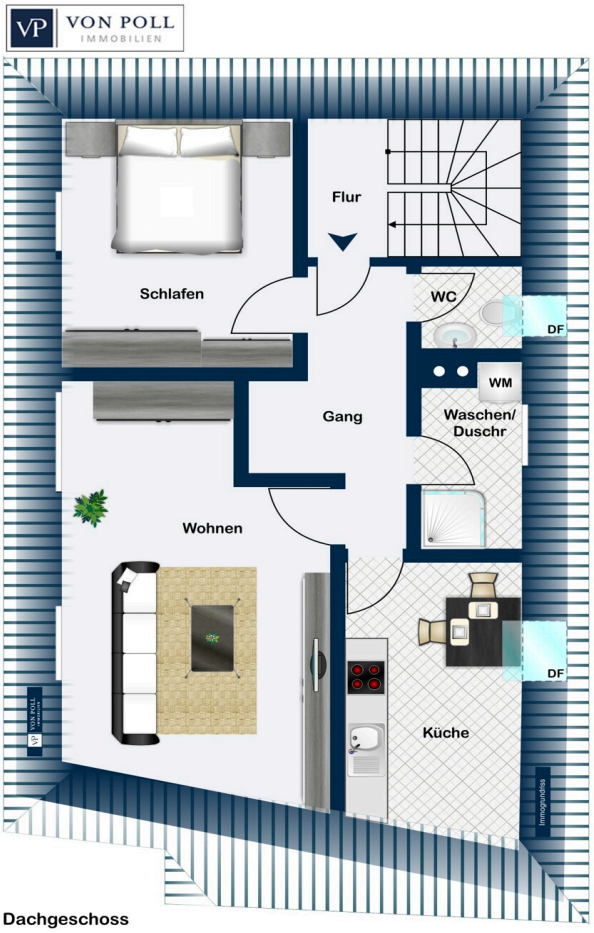


Obergeschoss

VON POLL
IMMOBILIEN



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Una prima impressione

Questa attraente proprietà offre circa 160 m² di superficie abitabile e commerciale, offrendo una combinazione ideale tra vita e lavoro. L'edificio comprende due unità residenziali e un'unità commerciale, con due locali e un soggiorno aggiuntivo. La generosa distribuzione degli spazi è valorizzata da un design luminoso, che crea un piacevole ambiente abitativo e lavorativo. Il terreno si estende su circa 170 m², offrendo ampio spazio per il cortile, che include un piccolo prato perfetto per il relax. La proprietà gode di una posizione privilegiata nel cuore del villaggio, garantendo un'eccellente infrastruttura. Negozi, scuole, trasporti pubblici e altri servizi sono facilmente accessibili, rendendo la posizione particolarmente attraente. L'edificio è stato completamente ristrutturato nel 1989/90 e l'ultimo ammodernamento è avvenuto nel 2023. Ciò ha incluso l'installazione di un nuovo impianto di riscaldamento centralizzato a gas nel 2023, oltre a piccoli lavori di ristrutturazione in corso, come la riverniciatura della facciata posteriore e l'installazione di una nuova canna fumaria esterna. Anche la facciata anteriore dell'edificio è stata ridipinta nel 2025, enfatizzando ulteriormente il suo aspetto curato. L'immobile vanta una base di inquilini stabile e affidabile, alcuni dei quali con contratti di locazione a lungo termine. Questo garantisce un flusso di reddito costante e affidabile. L'interessante ritorno sull'investimento rende questa proprietà un investimento interessante per chi cerca un rendimento solido e sostenibile. In sintesi, questa proprietà offre una perfetta combinazione di comfort moderni, ottime condizioni e posizione centrale. È ideale per gli investitori alla ricerca di un immobile versatile e ad alto rendimento. Grazie alle sue caratteristiche interessanti e ai continui lavori di ammodernamento, rappresenta un valido investimento per il futuro.

Codice oggetto: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25208731 - 91717 Wassertrüdingen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com