Wassertrüdingen

Großzügiges Familienhaus mit Gartenparadies und sonniger Terrasse

Objektnummer: 25247021



KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 258 m² • ZIMMER: 8.5 • GRUNDSTÜCK: 1216 m²

Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25247021
Wohnfläche	ca. 258 m²
Zimmer	8.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	479.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	11.12.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	154 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

Die Immobilie

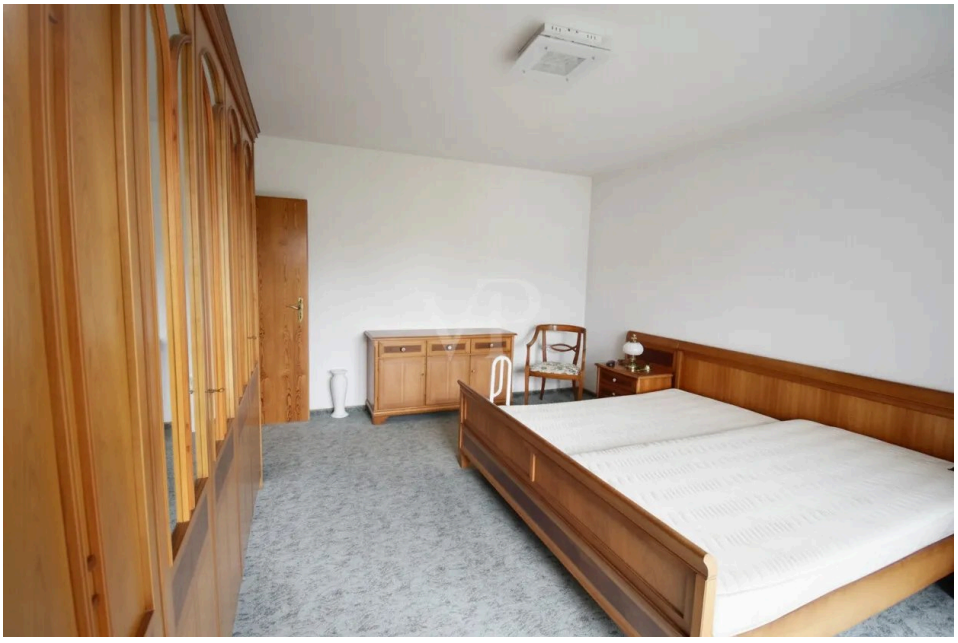




Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

Die Immobilie

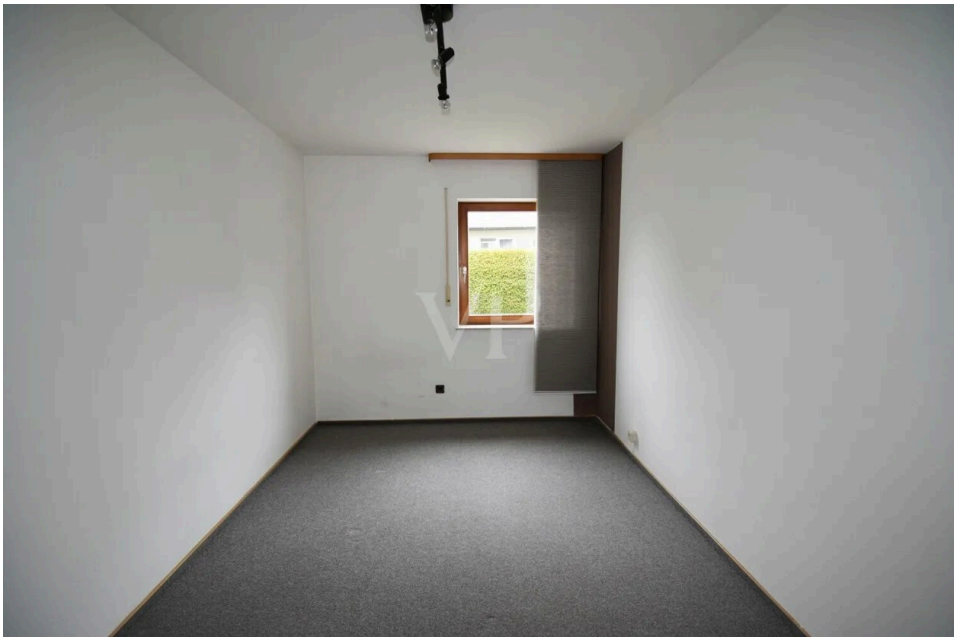




Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

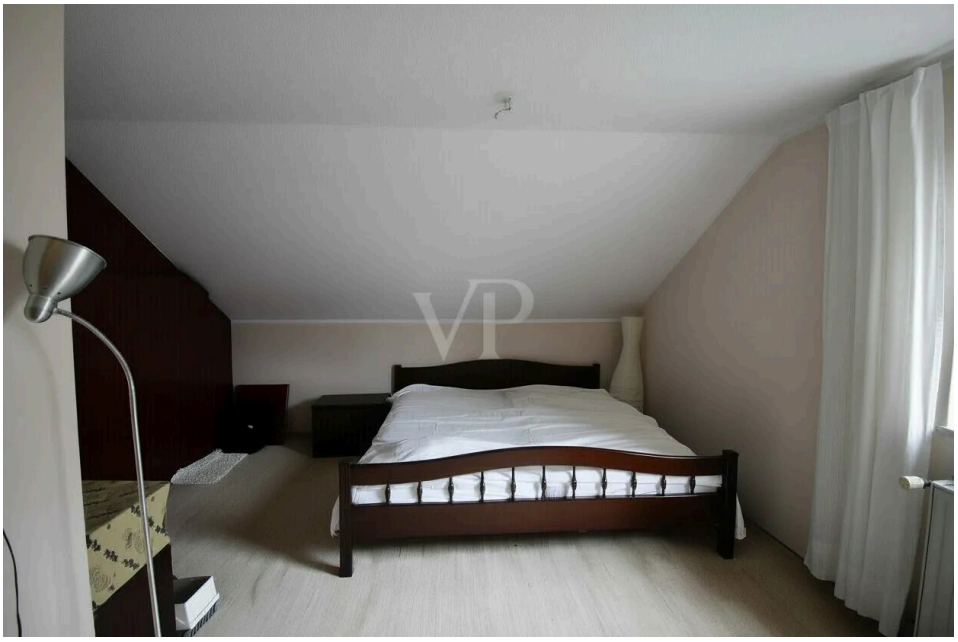
Die Immobilie





Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

Die Immobilie





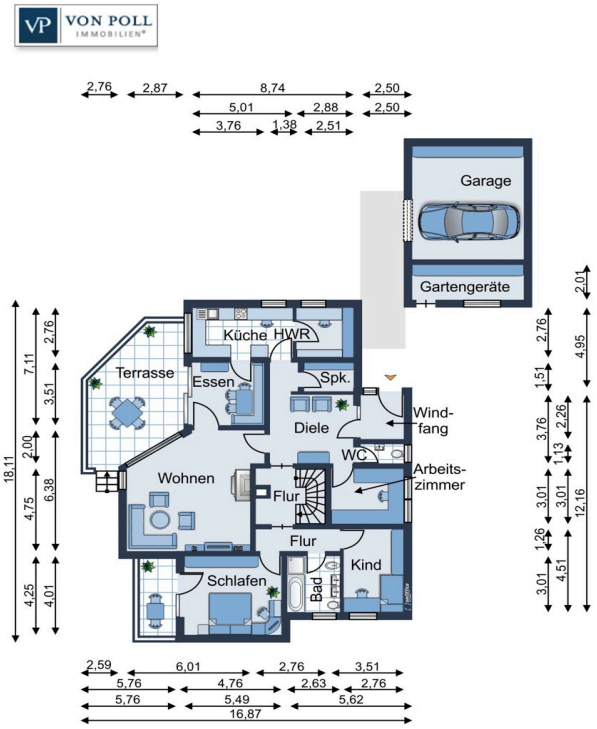
Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

Die Immobilie

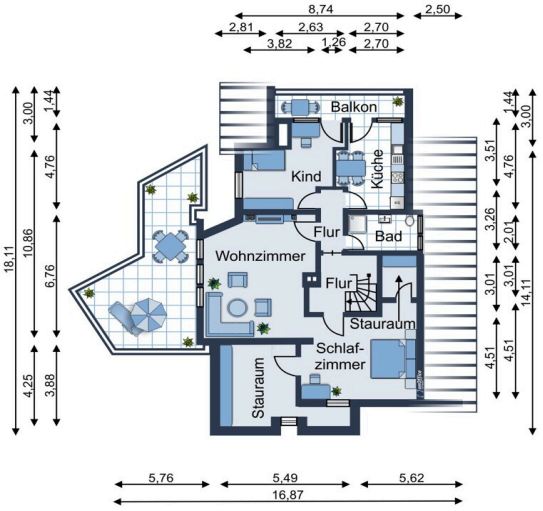


Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

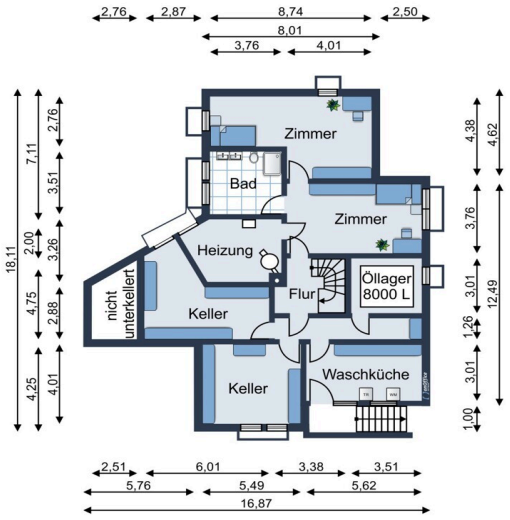
Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Keller

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus überzeugt auf ganzer Linie durch seine großzügigen Flächen, die durchdachte Aufteilung sowie die ruhige, familienfreundliche Lage innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets. Mit einer Wohnfläche von ca. 258 m² und einer Grundstücksgröße von etwa 1.216 m² bietet diese Immobilie neben viel Platz auch zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die das tägliche Leben angenehm gestalten.

Das Haus wurde im Jahr 1980 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme im gesamten Haus, während im Erdgeschoss zusätzlich eine Fußbodenheizung verbaut wurde. Dank der doppelverglasten Holzfenster präsentiert sich das Gebäude energieeffizient und schützt zuverlässig vor Außengeräuschen.

Insgesamt stehen Ihnen 8,5 Zimmer zur Verfügung – darunter vier Schlafzimmer, welche flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten. Drei Badezimmer ermöglichen einen reibungslosen Ablauf im Alltag, insbesondere bei mehreren Familienmitgliedern oder Gästen.

Ein besonderes Highlight stellt das große, helle Wohnzimmer mit Kachelofen dar, das viel Platz für gemeinsame Stunden bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse – ideal für gesellige Anlässe im Freien. Auch der Bereich rund um das Haus überzeugt: Das Grundstück ist schön eingewachsen und vermittelt zu jeder Jahreszeit ein naturnahes Wohngefühl. Für Freunde des gepflegten Grillabends steht auf der großen Sonnenterrasse ein Grill zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es eine weitere Terrasse im Erdgeschoss sowie einen Balkon im Obergeschoss, sodass sich zu jeder Tageszeit ein passender Platz im Freien findet.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet im beheizten Keller zusätzlichen Raum etwa für Hobby, Fitness oder Home-Office. Ein großzügiger Hobbyraum mit Heizung eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Praktisch ist auch der direkte Zugang von der Doppelgarage ins Haus – eine echte Erleichterung, gerade in der kälteren Jahreszeit. Neben der Garage gibt es einen separaten Geräteraum für Gartengeräte oder Fahrräder, sowie zwei weitere Stellplätze auf dem Grundstück.

Die Immobilie ist zusätzlich in zwei separate Wohnungen aufgeteilt, was beispielsweise generationenübergreifendes Wohnen oder eine Kombination aus Eigenbedarf und Teilvermietung ermöglicht. Die gut erhaltene Bausubstanz bildet eine solide Grundlage für Ihren zukünftigen Wohnkomfort.

Diese Immobilie eignet sich besonders für Familien oder Paare mit Platzbedarf, die ein ruhiges und grünes Umfeld im Wohngebiet schätzen. Die Umgebung garantiert ein

Umfeld mit hoher Lebensqualität, während das großzügige Raumangebot und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten im Innen- und Außenbereich den Alltag komfortabel gestalten.

Mit ihren zahlreichen Ausstattungsdetails und den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten empfiehlt sich diese Immobilie als attraktiver Wohnsitz. Für weitere Informationen und einen persönlichen Eindruck vor Ort stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Schön eingewachsenes Grundstück
- Ruhige, familienfreundliche Lage im Wohngebiet
- gepflegt
- Ca. 258 m² Wohnfläche
- Ca. 1216 m² Grundstücksfläche
- 8,5 Zimmer
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- gut erhaltene Bausubstanz
- 2 Wohnungen
- doppelverglaste Holzfenster
- Großes, helles Wohnzimmer mit Kachelofen und Zugang Terrasse
- Unterkellert
- Keller beheizt
- Großer Hobbyraum im Keller mit Heizung
- Großes Doppelgarage für Ihre KFZ
- Geräteraum hinter Garage
- Große Sonnenterrasse mit Grill
- 2 Stellplätze
- Terrasse im Erdgeschoss
- Balkon im Obergeschoss

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieses Wohntraums für Familien in guter Lage mit schön eingewachsenem Grundstück und jeder Menge weiteren Highlights. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort.

Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

Alles zum Standort

Wassertrüdingen liegt im mittelfränkischen Landkreis Ansbach, Bayern, und besticht durch seine idyllische Lage am Fuße des Hesselbergs und in direkter Nähe zum Fränkischen Seenland. Die Kleinstadt ist von einer malerischen Natur- und Hügellandschaft umgeben und bietet somit sowohl naturnahe Erholungsmöglichkeiten als auch eine gute Anbindung an größere Städte.

Verkehrsanbindung:
Über die Bundesstraße B466 ist die Stadt mit der Autobahn A6 (Anschlussstelle Ansbach) verbunden, was eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte wie Ansbach, Gunzenhausen und Dinkelsbühl ermöglicht. Zudem ist das Fränkische Seenland in kurzer Zeit erreichbar. Der Bahnhof in Wassertrüdingen bietet regionale Zugverbindungen, die sich ideal für Pendler und Reisende eignen.

Infrastruktur:
Die Stadt bietet eine solide Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Arztpraxen und Schulen sind in Wassertrüdingen ansässig und fußläufig erreichbar. Auch Kitas und ein Gymnasium befinden sich in der Umgebung, wodurch die Stadt besonders für Familien attraktiv ist. Darüber hinaus gibt es in Wassertrüdingen verschiedene Restaurants und Cafés, die zu gemütlichen Stunden einladen.

Freizeit und Erholung:
Wassertrüdingen liegt inmitten einer landschaftlich reizvollen Umgebung. Der Hesselberg und das Fränkische Seenland bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren oder Wassersport. Der Wörnitzpark und der Uferpark laden zu entspannten Spaziergängen ein. Zudem ist die Stadt bekannt für ihre Gartenschau, die immer wieder Besucher anzieht und das städtische Grün auf besondere Weise in Szene setzt.

Wassertrüdingen vereint die Ruhe und Naturnähe des ländlichen Lebens mit einer guten Anbindung an größere Städte und attraktiven Freizeitmöglichkeiten. Die charmante Kleinstadt bietet eine hohe Lebensqualität in einer malerischen Umgebung.

Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Marktplatz 9, 91710 Gunzenhausen
Tel.: +49 9831 - 88 35 12 7
E-Mail: gunzenhausen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com