Wassertrüdingen

Zweifamilienhaus mit großem Grundstück, zwei Garagen und Ausbaupotenzial in Wassertrüdingen

Objektnummer: 26208960



KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 823 m²

Objektnummer: 26208960 - 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: 26208960 - 91717 Wassertrüdingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26208960
Wohnfläche	ca. 160 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1962

Kaufpreis	390.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208960 - 91717 Wassertrüdingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Nahwärme
Energieausweis gültig bis	02.10.2036
Befeuerung	Alternativ

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	147.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26208960 - 91717 Wassertrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208960 - 91717 Wassertrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208960 - 91717 Wassertrüdingen

Die Immobilie

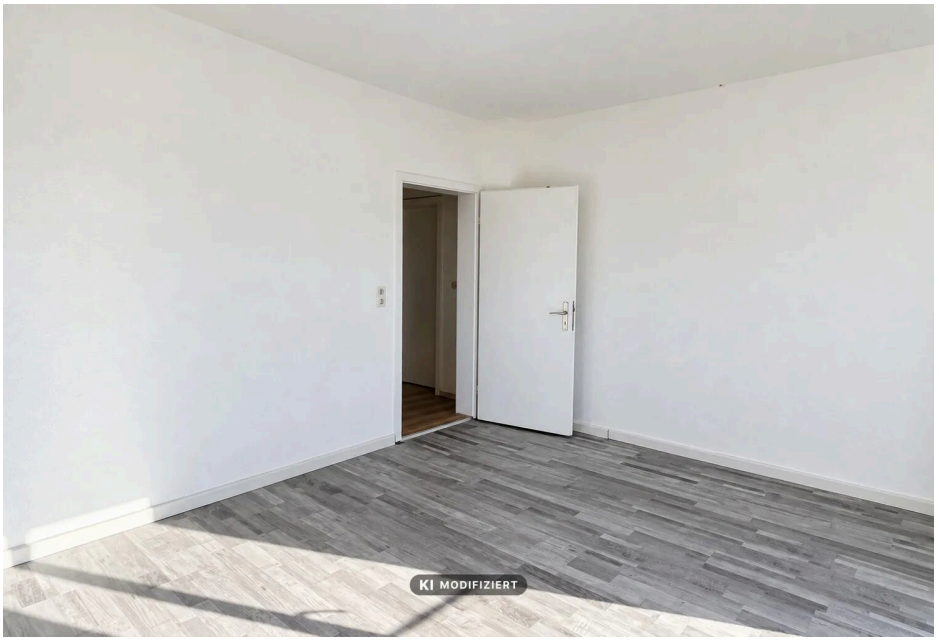




Objektnummer: 26208960 - 91717 Wassertrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208960 - 91717 Wassertrüdingen

Die Immobilie

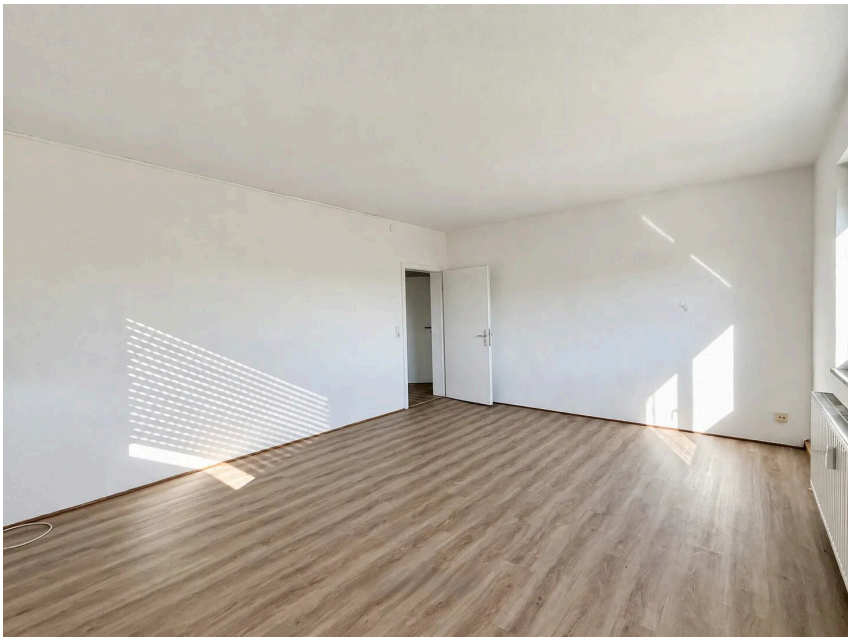




Objektnummer: 26208960 - 91717 Wassertrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208960 - 91717 Wassertrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208960 - 91717 Wassertrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208960 - 91717 Wassertrüdingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26208960 - 91717 Wassertrüdingen

Grundrisse



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: 26208960 - 91717 Wassertrüdingen

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1962 befindet sich auf einem ca. 823 m² großen Grundstück in zentraler Lage von Wassertrüdingen und bietet mit rund 160 m² Wohnfläche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Wohnen und Vermieten.

Das Gebäude umfasst zwei Wohneinheiten. Die Wohnung im Erdgeschoss ist derzeit vermietet, während die Wohnung im Obergeschoss leer steht und somit kurzfristig selbst genutzt oder neu vermietet werden kann. Die Räume im Obergeschoss wurden bereits aufgefrischt; unter anderem wurden die Wände neu gestrichen und die Türen lackiert. Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über einen Balkon.

Insgesamt stehen sechs Zimmer, zwei Badezimmer und zwei Küchen zur Verfügung. Die untere Wohneinheit verfügt über eine Einbauküche. Die Bäder sind mit Badewannen ausgestattet. Unterschiedliche Bodenbeläge aus Fliesen, Laminat und Parkett unterstreichen den wohnlichen Charakter des Hauses.

In den vergangenen Jahren wurden bereits verschiedene Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. So wurden unter anderem 2017 Kunststofffenster eingebaut, die Elektrik 2021 modernisiert und die Heizungsanlage im Jahr 2024 erneuert. Die Beheizung erfolgt über Biogas.

Zusätzlichen Platz bietet der vollständig unterkellerte Bereich mit Lager- und Abstellmöglichkeiten sowie Waschküche. Darüber hinaus besteht im Spitzboden eine weitere Ausbaureserve, die zusätzliches Entwicklungspotenzial eröffnet.

Ein besonderes Plus ist das weitläufige, eingewachsene und vollständig eingefriedete Grundstück. Neben einem hübsch angelegten Vorgarten stehen ein großzügiger Gartenbereich, eine Terrasse sowie ein Gartenhaus zur Verfügung. Über ein Metalltor ist auch eine Zufahrt in den hinteren Grundstücksbereich möglich.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Garagen sowie einen überdachten Hauseingang. Die gute Infrastruktur und zahlreiche fußläufig erreichbare Einrichtungen machen die Immobilie zu einer interessanten Gelegenheit für Käufer, die ein solides Zweifamilienhaus mit Grundstück, vorhandener Vermietung und weiterem Entwicklungspotenzial suchen.

Objektnummer: 26208960 - 91717 Wassertrüdingen

Ausstattung und Details

Einige Ausstattungshighlights im Überblick:
- Zweifamilienhaus, Baujahr 1962
- ca. 160 m² Wohnfläche zzgl. ca. 80 m² Nutzfläche
- großzügiges Grundstück mit ca. 823 m²
- 2 Wohneinheiten mit jeweils 3 Zimmern
- OG-Wohnung mit Balkon
- Obergeschosswohnung leerstehend
- OG-Wohnung frisch gestrichen, Türen neu lackiert
- Erdgeschosswohnung derzeit vermietet
- vollständig unterkellert mit Lagerflächen und Waschküche
- Ausbaureserve im Spitzboden
- neue Biogas-Heizung aus 2024
- Elektrik teilweise/laut Angaben 2021 modernisiert
- Kunststofffenster aus 2017
- großer, eingewachsener und eingefriedeter Garten
- Terrasse und Gartenhaus
- Zufahrt zum Garten über Metalltor
- 2 Garagen
- überdachter Hauseingang
- gute Infrastruktur mit vielen Einrichtungen in fußläufiger Entfernung

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

Objektnummer: 26208960 - 91717 Wassertrüdingen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26208960 - 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: 26208960 - 91717 Wassertrüdingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com