Wassertrüdingen

Sanierte Doppelhaushälfte in zentraler Altstadtlage

Property ID: 24208637

PURCHASE PRICE: 269.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 140 m² • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 149 m²

Property ID: 24208637 - 91717 Wassertrüdingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24208637 - 91717 Wassertrüdingen

At a glance

Property ID	24208637
Living Space	ca. 140 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1750

Purchase Price	269.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 20 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24208637 - 91717 Wassertrüdingen

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Electric		

Property ID: 24208637 - 91717 Wassertrüdingen

The property

Property ID: 24208637 - 91717 Wassertrüdingen

The property

Property ID: 24208637 - 91717 Wassertrüdingen

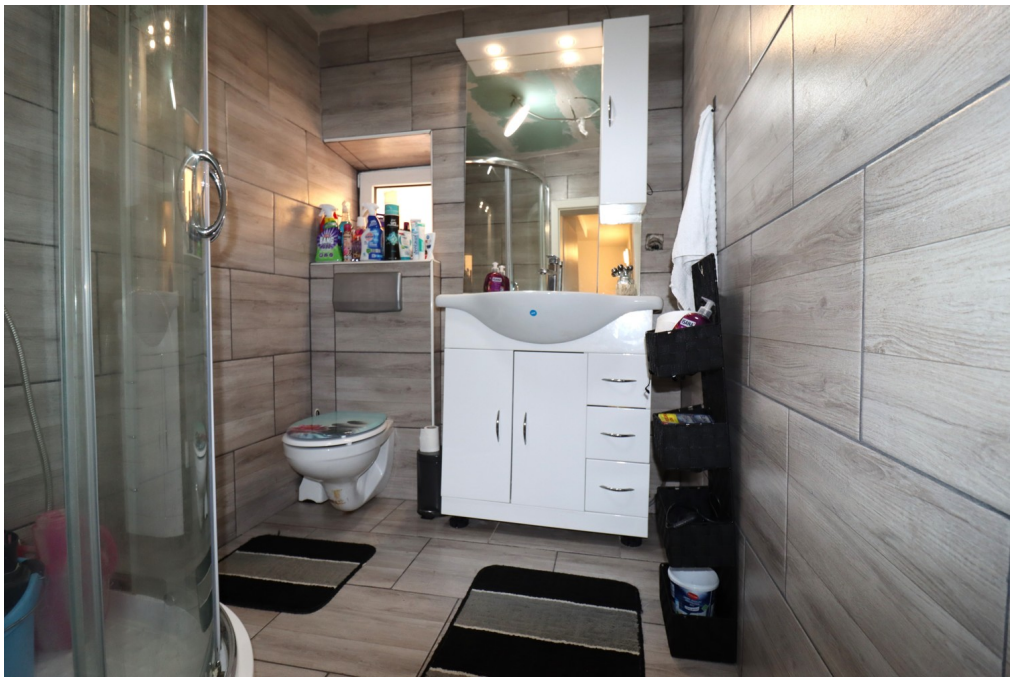
The property

Property ID: 24208637 - 91717 Wassertrüdingen

The property

Property ID: 24208637 - 91717 Wassertrüdingen

The property



Property ID: 24208637 - 91717 Wassertrüdingen

The property

Property ID: 24208637 - 91717 Wassertrüdingen

The property

Property ID: 24208637 - 91717 Wassertrüdingen

A first impression

Diese charmante Doppelhaushälfte vereint historischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 149 m² bietet dieses Haus genügend Platz für eine Familie, die das Besondere sucht.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Einbauküche mit genügend Platz für eine gemütliche Sitzecke, ideal für gemeinsame Mahlzeiten im Kreise der Familie. Das angrenzende Badezimmer mit einer Eckbadewanne lädt zum Entspannen ein.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier erwartet Sie das helle Wohnzimmer. Die angrenzende Pantryküche ermöglicht das schnelle servieren von Tee und Kaffee. Das Schlafzimmer bietet zudem die Möglichkeit, dieses um einen Balkon zu erweitern. Eine genehmigte Bauvoranfrage liegt hierzu bereits vor. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche rundet das Wohnangebot auf dieser Etage ab.

Im Dachgeschoss befinden sich drei geräumige Kinderzimmer sowie ein Gäste-WC, die diese Etage zur perfekten Rückzugszone für die Kleinen machen.

Der Gewölbekeller bietet nicht nur Stauraum, sondern auch den besonderen Charme eines historischen Hauses.

Technische Modernisierungen wie die Erneuerung der Strom- und Wasserleitungen im Jahr 2001 sowie eine vorbereitete Gasleitung für eine Zentralheizung machen dieses Haus zu einer komfortablen Immobilie. Aktuell erfolgt die Beheizung der Immobilie mittels Marmorheizplatten und zweier Schwedenöfen in der Küche und im Wohnbereich.

Im Außenbereich genießen Sie die Sonne auf Ihrer Terrasse oder im kleinen, pflegeleichten Garten, der Raum für Entspannung und kreative Gestaltungsideen bietet.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese charmante und gepflegte Immobilie im historischen Ortskern zu Ihrem neuen Zuhause zu machen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Property ID: 24208637 - 91717 Wassertrüdingen

Details of amenities

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 149 m² Grundstücksfläche
- Ca. 140 m² Wohnfläche
- Ca. 20 m² Nutzfläche
- Baudenkmal im historischen Ortskern
- 2005 Erneuerung Haustür
- Strom-, und Wasserleitungen wurden 2001 erneuert
- Gasanschluss bereits vorhanden
- Beheizung: Marmorheizplatten und Schwedenöfen
- Großzügige Einbauküche mit Platz für eine Sitzecke
- Badezimmer mit Eckbadewanne im Erdgeschoss
- Terrasse mit Übergang in den pflegeleichten Garten
- Helles Wohnzimmer im Obergeschossen mit angrenzender Pantryküche
- Geräumiges Schlafzimmer - Balkonanbau möglich
- Zweites Badezimmer mit Dusche
- Drei Kinderzimmer im Dachgeschoss und Gäste WC
- Stauraum im Gewölbekeller

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.

Property ID: 24208637 - 91717 Wassertrüdingen

All about the location

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.

Property ID: 24208637 - 91717 Wassertrüdingen

Other information

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.

Property ID: 24208637 - 91717 Wassertrüdingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

Karlstraße 9, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com