

Wörrnitz

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten in ruhiger Lage!

Número de propiedad: 25208668



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 1.100.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 651,1 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 19 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.195 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25208668 - 91637 Wörnitz

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25208668 - 91637 Wörrnitz

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25208668                                       |
| Superficie habitable | ca. 651,1 m <sup>2</sup>                       |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 19                                             |
| Dormitorios          | 15                                             |
| Baños                | 9                                              |
| Año de construcción  | 1994                                           |
| Tipo de aparcamiento | 5 x Plaza de aparcamiento exterior, 7 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 1.100.000 EUR                                                             |
| Casa                           | Casa plurifamiliar                                                        |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2018                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Terraza, Cocina empotrada, Balcón                                         |

Número de propiedad: 25208668 - 91637 Wörrnitz

## Datos energéticos

|                                     |                                           |                                                     |                        |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Sistema de calefacción de una sola planta | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Demanda de energía final                            | 96.20 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 16.02.2035                                | Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Año de construcción según el certificado energético | 1994                   |

Número de propiedad: 25208668 - 91637 Wörnitz

## La propiedad



Número de propiedad: 25208668 - 91637 Wörnitz

## La propiedad



Número de propiedad: 25208668 - 91637 Wörnitz

## La propiedad



Número de propiedad: 25208668 - 91637 Wörnitz

## La propiedad



Número de propiedad: 25208668 - 91637 Wörnitz

## La propiedad



Número de propiedad: 25208668 - 91637 Wörnitz

## La propiedad



Número de propiedad: 25208668 - 91637 Wörnitz

## La propiedad



Número de propiedad: 25208668 - 91637 Wörnitz

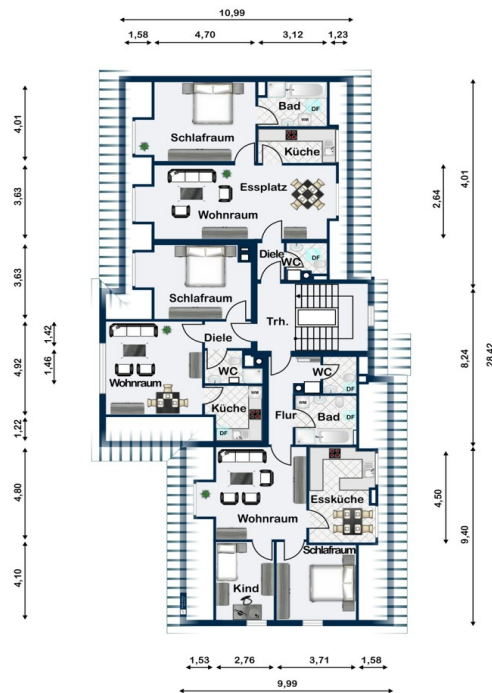
## La propiedad

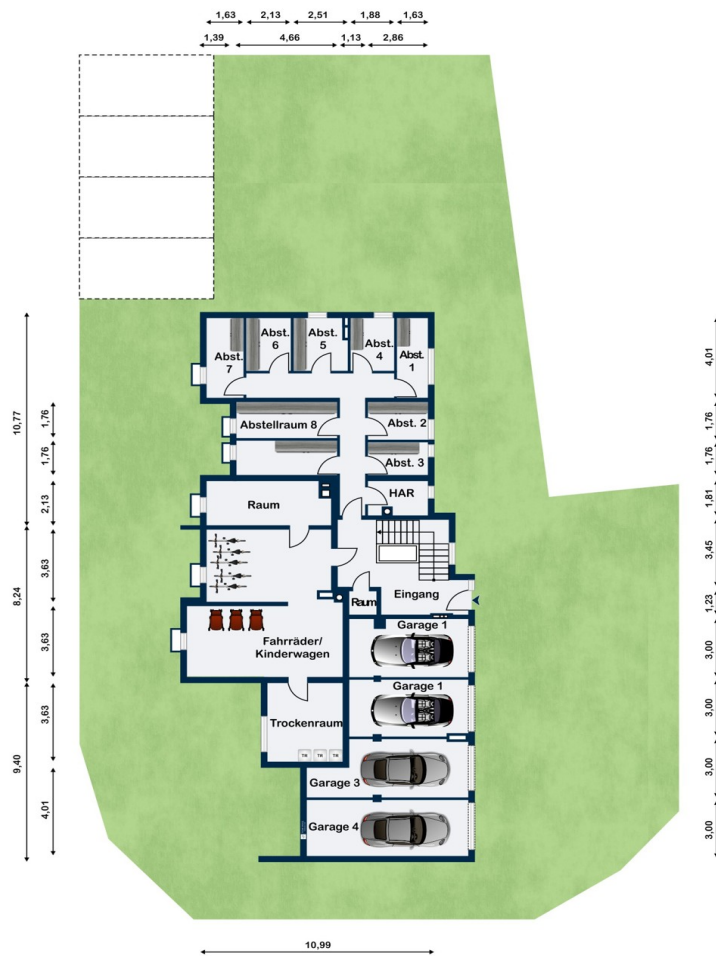


Número de propiedad: 25208668 - 91637 Wörnitz

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25208668 - 91637 Wörrnitz

## Una primera impresión

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus bietet eine erstklassige Investitionsmöglichkeit in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Mit insgesamt 9 Wohneinheiten, 7 Garagen und 4 Besucherstellplätzen stellt die Immobilie eine renditestarke Kapitalanlage mit stabiler Mieterstruktur dar. Immobiliendetails auf einen Blick: Grundstücksfläche: ca. 1.195 m² Wohnfläche: ca. 650 m² Wohneinheiten: 9 Wohnungsmix: 4 x 2-Zimmer, 3 x 3-Zimmer, 2 x 4-Zimmer Garagen: 7 Stellplätze: 5 Zusatzräume: Abstell-, Wasch- und Fahrradkeller Bauweise: Solide Massivbauweise Ausstattung: vermietet an zuverlässiges Klientel Zähler: Getrennte Stromzähler und installierte Wärmemengenzähler Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, aber zentralen Lage mit hervorragender Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an wichtige Verkehrsadern. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung und weitere infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Immobilie bietet eine stabile Mieterstruktur. Die gepflegte Bausubstanz und der solide Zustand minimieren Instandhaltungs- und Renovierungskosten, wodurch eine attraktive und nachhaltige Rendite gewährleistet wird. Ihr Vorteile auf einen Blick: - Sichere und stabile Rendite durch langfristige Vermietung - Geringe Folgekosten dank gepflegtem Zustand - Hohe Nachfrage nach Wohnraum in dieser Lage - Wertsteigerungspotenzial durch strategische Lage und kontinuierliche Marktentwicklung Dieses Mehrfamilienhaus bietet eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit langfristiger Sicherheit und solider Rendite. Der gute Zustand (Instandhaltungen/ Reparaturen dennoch erforderlich), die solide Vermietung und die durchdachte Bauweise machen dieses Objekt zu einer renditestarken Kapitalanlage. Über die Höhe der jährlichen Mieteinnahme, bestehende Mietverträge oder ähnliches geben wir gerne im persönlichen Gespräch Auskunft. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und das gemeinsame Treffen vor Ort in Wörrnitz

Número de propiedad: 25208668 - 91637 Wörnitz

## Detalles de los servicios

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 1.195 m² Grundstücksfläche
- Ca. 650 m² Wohnfläche
- 9 Wohneinheiten
- Wohnungsmix: 4 x 2-Zimmer, 3 x 3-Zimmer, 2 x 4-Zimmer
- 7 Garagen
- 5 Stellplätze
- Solide Massivbauweise
- Abstell-, Wasch-, und Fahrradkeller
- Vollständig vermietet an zuverlässiges Klientel
- Ruhige und dennoch zentrale Lage
- Wärmemengenzähler und getrennte Stromzähler

2017: Fassade gestrichen

2018: Neue Gasetagenheizungen

2021: Garagentore gestrichen

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser gepflegten Kapitalanlage in verkehrsgünstiger Lage. Überzeugen Sie sich selbst von der gut erhaltenen Substanz, dem gepflegten Erscheinungsbild und dem weiteren Potenzial, welches mit der Immobilie verbunden ist, vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Número de propiedad: 25208668 - 91637 Wörnitz

## Todo sobre la ubicación

Die Gemeinde Wörnitz mit der Postleitzahl 91637 liegt im Landkreis Ansbach in Bayern, Deutschland. Sie befindet sich am Fluss Wörnitz, westlich von Ansbach, und erstreckt sich über eine Fläche von etwa 24,45 km<sup>2</sup>. Die Region ist geprägt von landwirtschaftlicher Nutzung und einem hohen Waldanteil, was zu einer attraktiven Kulturlandschaft beiträgt. Wörnitz besteht aus 17 Ortsteilen, darunter Arzbach, Bastenau, Bösenhördlingen, Bottenweiler, Ebertsmühle, Erzberg, Harlang, Mittelstetten, Mühlen, Oberwörnitz, Riedenberg, Rosenhof, Rothof, Sandmühle, Ulrichshausen, Waldhausen und Walkersdorf. Autobahn A6 (Nürnberg-Heilbronn): Die Ausfahrt Feuchtwangen Nord führt in Richtung Rothenburg; nach etwa 3 km erreicht man Wörnitz. Autobahn A7 (Würzburg-Ulm): Die Ausfahrt Wörnitz liegt nur etwa 500 m vom Ortszentrum entfernt. Die Entfernungen zu umliegenden Städten betragen: Rothenburg ob der Tauber: ca. 17 km Feuchtwangen: ca. 14 km Ansbach: ca. 34 km Crailsheim: ca. 27 km Mit rund 1.700 Einwohnern bietet Wörnitz eine gute Infrastruktur mit Supermärkten, Arztpraxis, Apotheke, Bäckerei und Metzgerei. Zudem sind etwa 60 Betriebe ansässig, die rund 800 Mitarbeiter beschäftigen und teils international tätig sind. Die landschaftlich reizvolle Lage am Fuße der Frankenhöhe und die Nähe zu bedeutenden Verkehrsachsen machen Wörnitz zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort in Mittelfranken.

Número de propiedad: 25208668 - 91637 Wörnitz

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 96.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número de propiedad: 25208668 - 91637 Wörnitz

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9 Ansbach  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)