

Wörrnitz

# Helle, geräumige 3-Zimmer Dachgeschoss - Wohnung mit Einbauküche in Wörrnitz

Objektnummer: 25208716



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

MIETPREIS: 555 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25208716 - 91637 Wörnitz

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

Objektnummer: 25208716 - 91637 Wörnitz

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 25208716              |
| Wohnfläche   | ca. 74 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                     |
| Zimmer       | 3                     |
| Schlafzimmer | 2                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1994                  |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Mietpreis                     | 555 EUR                                                                               |
| Nebenkosten                   | 80 EUR                                                                                |
| Wohnungstyp                   | Dachgeschoss                                                                          |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2018                                                                                  |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche                    | ca. 6 m <sup>2</sup>                                                                  |
| Ausstattung                   | Gäste-WC,<br>Einbauküche                                                              |

Objektnummer: 25208716 - 91637 Wörrnitz

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 96.20 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 16.02.2035    | Energie-Effizienzklasse     | C              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1994           |

Objektnummer: 25208716 - 91637 Wörnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208716 - 91637 Wörnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208716 - 91637 Wörnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208716 - 91637 Wörnitz

## Die Immobilie



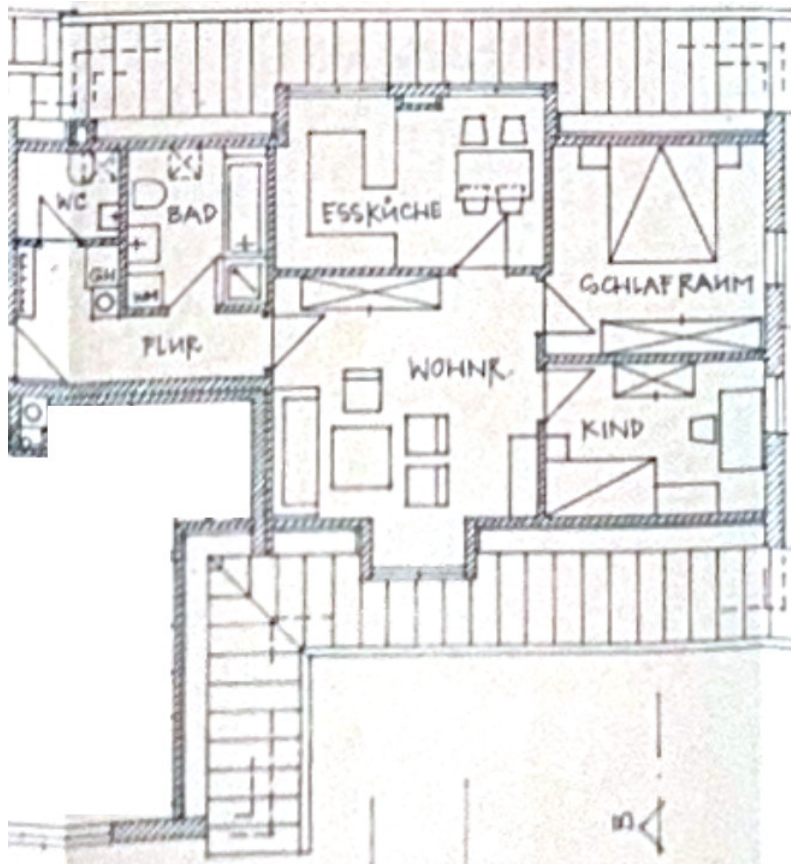
Objektnummer: 25208716 - 91637 Wörnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208716 - 91637 Wörrnitz

## 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: 25208716 - 91637 Wörnitz

## Ein erster Eindruck

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1994 mit insgesamt neun Parteien. Die Wohnung überzeugt durch ihre gute Aufteilung und ihre lichtdurchfluteten Räume.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in den Flur, von dem aus das separate Gäste-WC sowie das Badezimmer erreichbar sind. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, eine Badewanne, ein Waschbecken und ein WC.

Im Anschluss öffnet sich das großzügige, helle Wohnzimmer, das den Mittelpunkt der Wohnung bildet.

Von hier aus haben Sie Zugang zur Küche, die mit einer Einbauküche inkl. Kühlschrank, Herd, Backofen und Dunstabzugshaube ausgestattet ist.

Hier haben Sie Platz um einen kleinen Essbereich zu integrieren.

Vom Wohnzimmer aus haben Sie ebenfalls Zugang zu den beiden weiteren Zimmern, die sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer nutzen lassen.

Die Wohnung bietet solide Wohnverhältnisse in einem ruhigen Umfeld – ideal für Paare oder kleine Familien, die eine praktische Raumaufteilung und ein ruhiges Wohnumfeld zu schätzen wissen.

Ein eigenes Kellerabteil und eine Waschküche mit eigenem Anschluss für Ihre Waschmaschine und/oder Trockner befinden sich im Erdgeschoss.

Ein zusätzliche Außenstellplatz kann ebenfalls gemietet werden.

Objektnummer: 25208716 - 91637 Wörrnitz

## Ausstattung und Details

- helle 3 Zimmer Dachgeschoss Wohnung
- Laminatboden in den Wohnbereichen
- großes Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und Toilette
- sep. Gäste WC
- geräumige Küche inkl. Einbauküche
- helles, großes Wohnzimmer
- 2 Schlaf-/Kinder-/Arbeitszimmer
- eigenes Kellerabteil
- gemeinschaftliche Grünfläche
- Waschküche mit eigenem Waschmaschinen-/Trockneranschluss
- Fahrradabstellraum
- Gasetagenheizung (2018 erneuert)
- Massivbauweise

Objektnummer: 25208716 - 91637 Wörnitz

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25208716 - 91637 Wörrnitz

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 96.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25208716 - 91637 Wörnitz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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