

Wörrnitz

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten in ruhiger Lage!

????????? ??????????: 25208668

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 1.100.000 EUR • ??????????: ca. 651,1 m<sup>2</sup> • ?????????: 19 • ??????? ?????: 1.195 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25208668 - 91637 Wörnitz

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25208668 - 91637 Wörrnitz

?? ??? ??????

???????? ??????????	25208668	????? ???????	1.100.000 EUR
????????????	ca. 651,1 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	19		
????????????? ???	15		
????????????		????? ??????????????	2018
????????????	9	?????????	???????
????? ??????????????	1994	????????????????	
?????? ??????????????	5 x ?????????????? ?????? ??????????????, 7 x ????????	?????????	?????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25208668 - 91637 Wörnitz

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ???????????	96.20 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	16.02.2035	????????????? ?????????????? ???????????	C
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1994



???????? ??????????: 25208668 - 91637 Wörnitz

?? ?????????





???????? ??????????: 25208668 - 91637 Wörnitz

?? ?????????



???????? ??????????: 25208668 - 91637 Wörnitz

?? ?????????





???????? ??????????: 25208668 - 91637 Wörnitz

?? ?????????





???????? ??????????: 25208668 - 91637 Wörnitz

?? ??????????



???????? ??????????: 25208668 - 91637 Wörnitz

?? ?????????





???????? ??????????: 25208668 - 91637 Wörnitz

?? ?????????





???????? ??????????: 25208668 - 91637 Wörnitz

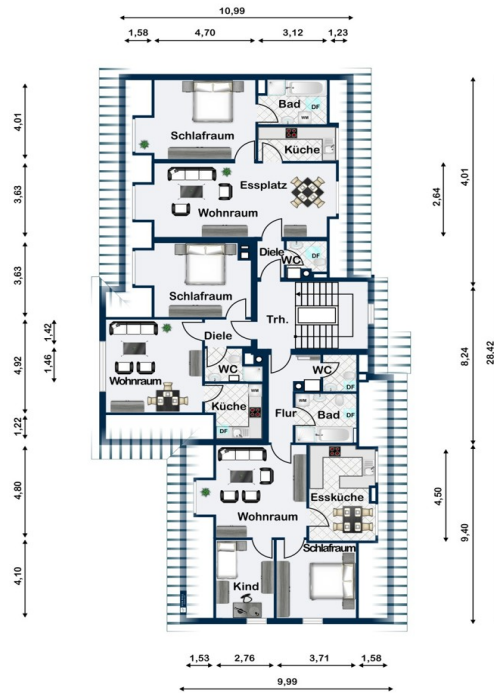
?? ?????????



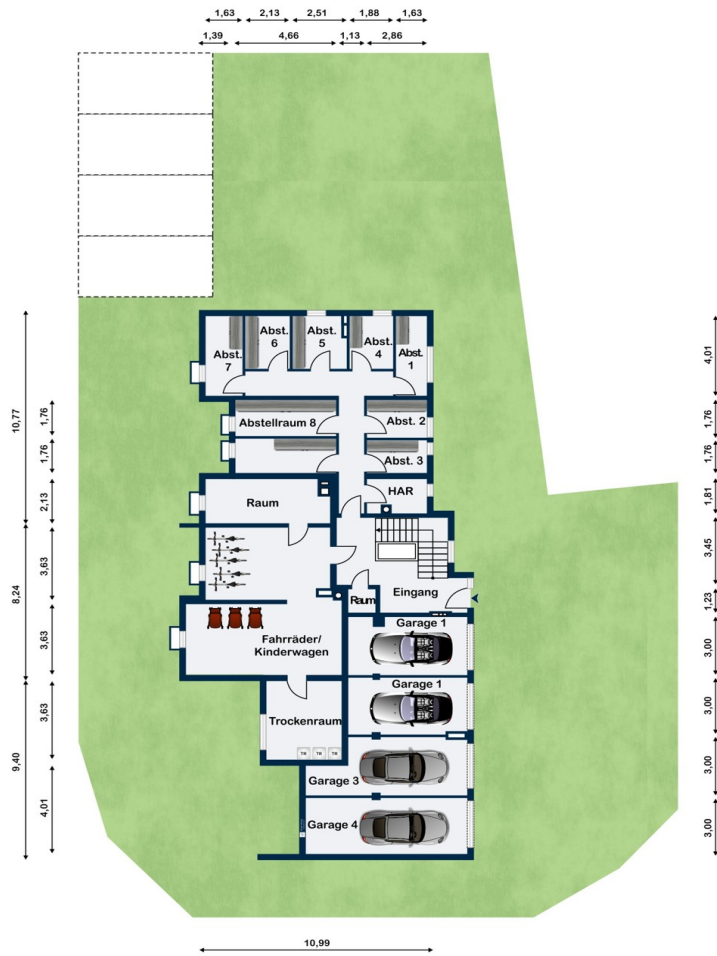
??????? ???????: 25208668 - 91637 Wörnitz

???????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ???????: 25208668 - 91637 Wörrnitz

??? ?????? ???????????

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche: ca. 650 m<sup>2</sup> 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

??????? ????????: 25208668 - 91637 Wörrnitz

???????????????? ???? ??????????

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 1.195 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 650 m<sup>2</sup> 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.



??????? ???????: 25208668 - 91637 Wörnitz

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 25208668 - 91637 Wörnitz

????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 25208668 - 91637 Wörnitz

????????????? ???????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9 Ansbach  
E-Mail: ansbach@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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