

Wörnitz

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten in ruhiger Lage!

CODE DU BIEN: 25208668



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

PRIX D'ACHAT: 1.100.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 651,1 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 19 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.195 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25208668 - 91637 Wörrnitz

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25208668 - 91637 Wörrnitz

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208668
Surface habitable	ca. 651,1 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	19
Chambres à coucher	15
Salles de bains	9
Année de construction	1994
Place de stationnement	5 x surface libre, 7 x Garage

Prix d'achat	1.100.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25208668 - 91637 Wörrnitz

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	96.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.02.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 25208668 - 91637 Wörnitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208668 - 91637 Wörnitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208668 - 91637 Wörrnitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208668 - 91637 Wörrnitz

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208668 - 91637 Wörrnitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208668 - 91637 Wörnitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208668 - 91637 Wörnitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208668 - 91637 Wörrnitz

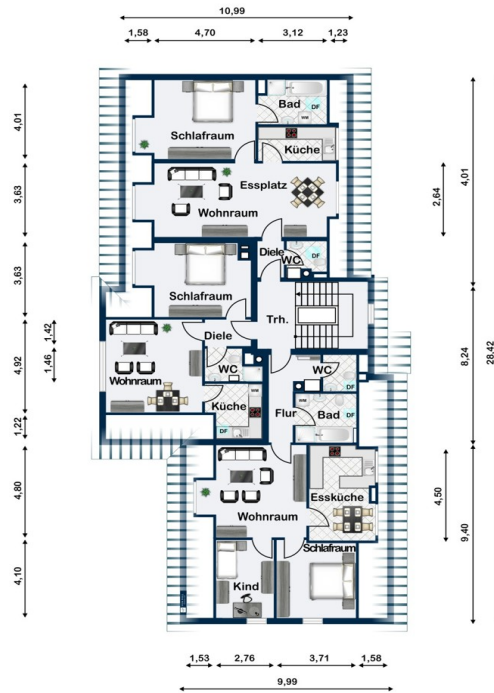
## La propriété

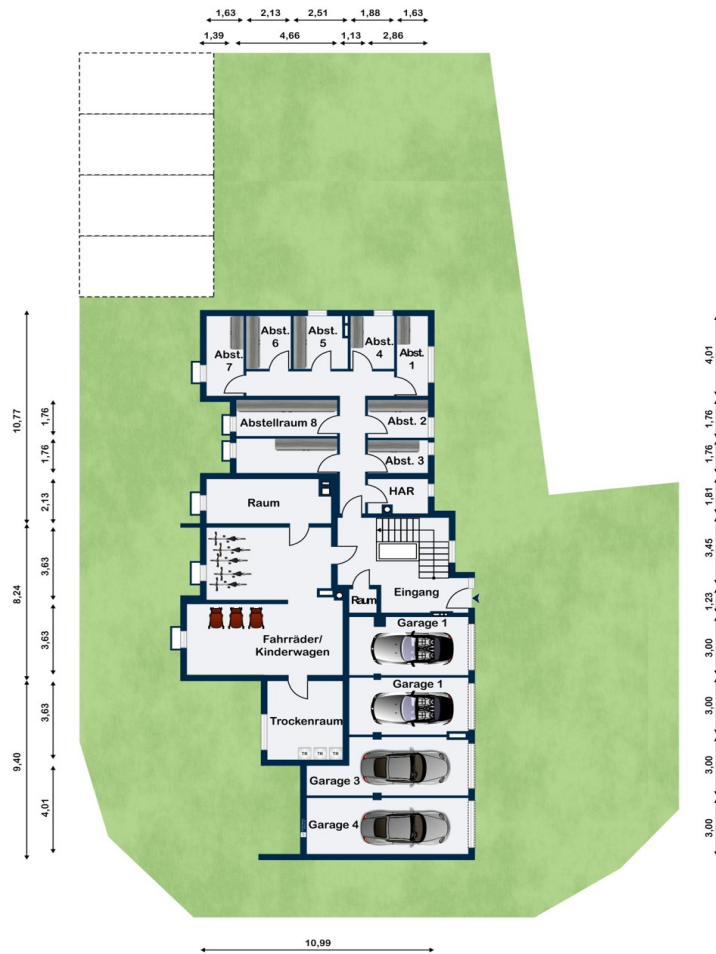


CODE DU BIEN: 25208668 - 91637 Wörnitz

# Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25208668 - 91637 Wörrnitz

## Une première impression

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



CODE DU BIEN: 25208668 - 91637 Wörrnitz

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 25208668 - 91637 Wörnitz**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25208668 - 91637 Wörrnitz**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25208668 - 91637 Wörnitz

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)