

Wörrnitz

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten in ruhiger Lage!

Número da propriedade: 25208668



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

PREÇO DE COMPRA: 1.100.000 EUR • ÁREA: ca. 651,1 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 19 • ÁREA DO TERRENO: 1.195 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25208668 - 91637 Wörnitz

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25208668 - 91637 Wörnitz

## Numa vista geral

|                        |  |                             |   |
|------------------------|--|-----------------------------|---|
| Número da propriedade  | 25208668   | Preço de compra             | 1.100.000 EUR   |
| Área                   | ca. 651,1 m <sup>2</sup>                             | Natureza                    | Moradia multifamiliar   |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos                | 19   | Modernização / Reciclagem   | 2018  |
| Quartos                | 15   | Tipo de construção          | Sólido  |
| Casas de banho         | 9  | Móveis                      | Terraço, Cozinha embutida, Varanda  |
| Ano de construção      | 1994   |                             |   |
| Tipo de estacionamento | 5 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 7 x Garagem |                             |   |

Número da propriedade: 25208668 - 91637 Wörnitz

## Dados energéticos

|                                   |                                   |  |                            |
|-----------------------------------|-----------------------------------|--|----------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Sistema de aquecimento de um piso | Certificado Energético                                   | Consumo energético final   |
| Fonte de Energia                  | Gás                               | Procura final de energia                                 | 96.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado Energético válido até | 16.02.2035                        | Classificação energética                                 | C                          |
| Aquecimento                       | Gás                               | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1994                       |

Número da propriedade: 25208668 - 91637 Wörnitz

## O imóvel



Número da propriedade: 25208668 - 91637 Wörnitz

## O imóvel



Número da propriedade: 25208668 - 91637 Wörnitz

## O imóvel



Número da propriedade: 25208668 - 91637 Wörnitz

## O imóvel



Número da propriedade: 25208668 - 91637 Wörnitz

## O imóvel



Número da propriedade: 25208668 - 91637 Wörnitz

## O imóvel



Número da propriedade: 25208668 - 91637 Wörnitz

## O imóvel



Número da propriedade: 25208668 - 91637 Wörnitz

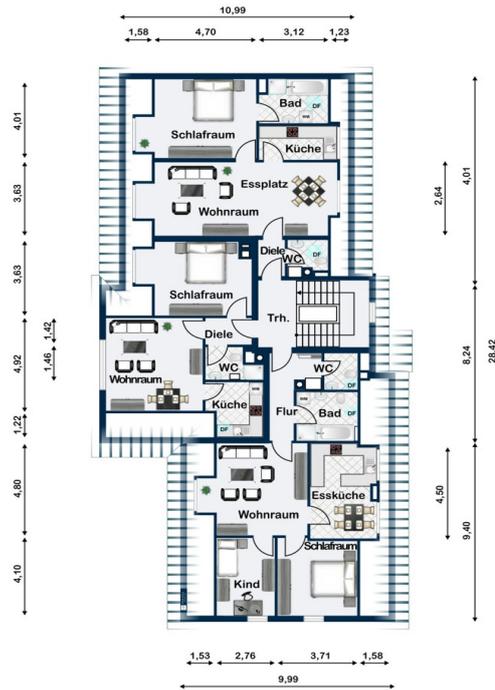
## O imóvel

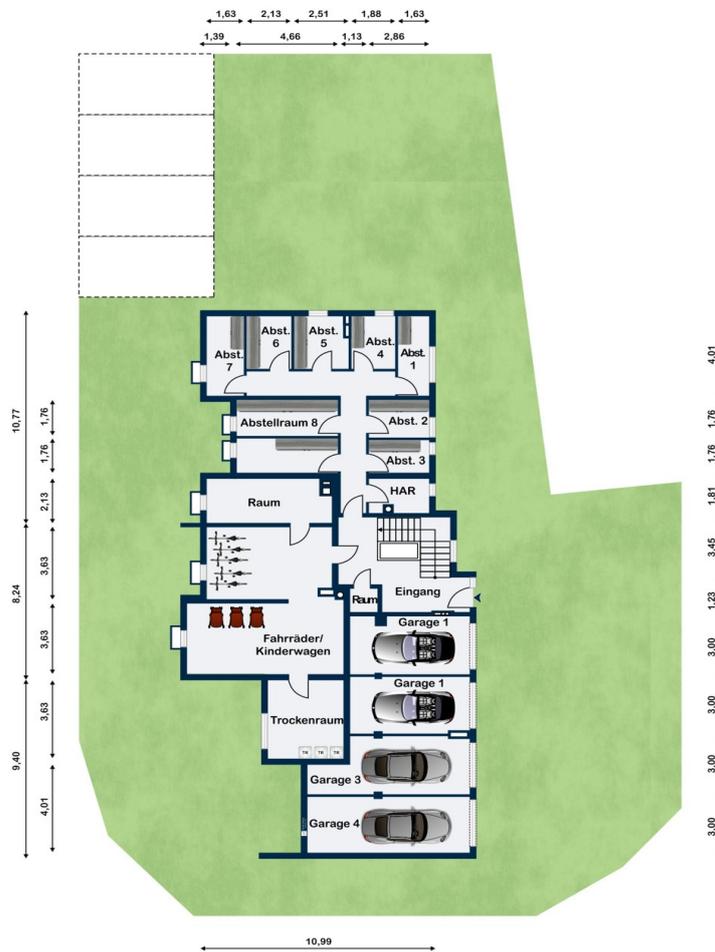


Número da propriedade: 25208668 - 91637 Wörnitz

# Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25208668 - 91637 Wörnitz**

## Uma primeira impressão

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 renditestarke 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 Wörnitz

**Número da propriedade: 25208668 - 91637 Wörnitz**

## Detalhes do equipamento

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

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

**Número da propriedade: 25208668 - 91637 Wörnitz**

## Tudo sobre a localização

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, Bösenördlingen, 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 da propriedade: 25208668 - 91637 Wörnitz**

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25208668 - 91637 Wörnitz

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)