

# Exposé

## Wohnung in Wörnitz

### 3 Zimmer Wohnung in Wörnitz, Erstbezug nach Renovierung, gehobene Lage!



Objekt-Nr. **OM-323783**

#### Wohnung

Verkauf: **195.000 €**

91637 Wörnitz  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	3.000 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	110 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup> befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur 8 Einheiten aus dem Jahr 1995. Die Wohnung wurde 2024 umfassend renoviert und modernisiert und präsentiert sich in einem ausgezeichneten Zustand. Sie ist derzeit leerstehend und somit sofort bezugsfrei.

Ausstattung:

- **Balkon:** Der großzügige Balkon lädt zum Entspannen ein und bietet zusätzlichen Wohnkomfort.
- **Einbauküche:** Eine moderne Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und sofort nutzbar.
- **Bodenbeläge:** Die Räume sind mit strapazierfähigem Laminat und pflegeleichten Fliesen ausgestattet.
- **Badezimmer:** Das helle Badezimmer überzeugt mit einer Dusche, einer Badewanne sowie einem Fenster.
- **Fenster:** Hochwertige, zweifach verglaste Kunststofffenster sorgen für eine gute Energieeffizienz und ein angenehmes Wohnklima.
- **Gastherme:** Die Gastherme in der Wohnung wurde vor sechs Jahren erneuert und befindet sich in einem neuwertigen Zustand.

Weitere Details:

Zur Wohnung gehört ein Stellplatz, der für einen Kaufpreis von 3.000 € zusätzlich erworben werden kann.

Besonderheiten:

Diese Wohnung kombiniert moderne Ausstattung mit einem hervorragenden Zustand und bietet sich ideal als neues Zuhause für Paare, kleine Familien oder als Kapitalanlage an. Dank des aktuellen Leerstands ist ein schneller Einzug problemlos möglich.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch ihre moderne und hochwertige Ausstattung. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet, sowie die gepflegte Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist. Die Kombination aus strapazierfähigem Laminat- und pflegeleichtem Fliesenboden sorgt für ein harmonisches und langlebiges Wohnambiente. Das Badezimmer erfüllt mit Dusche, Badewanne und Fenster höchste Ansprüche an Funktionalität und Tageslicht. Die zweifach verglasten Kunststofffenster tragen zur Energieeffizienz bei, während die neuwertige Gastherme den modernen Standard der Wohnung unterstreicht. Diese Ausstattung macht die Wohnung zu einem rundum attraktiven Angebot.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der idyllischen Gemeinde Wörnitz im Landkreis Ansbach, Mittelfranken. Eingebettet im Naturpark Frankenhöhe bietet Wörnitz eine harmonische Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung.

Verkehrsanbindung:

Wörnitz verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung:

- Autobahn: Die Autobahnen A6 (Nürnberg–Heilbronn) und A7 (Würzburg–Ulm) sind in unmittelbarer Nähe. Die Anschlussstelle Wörnitz der A7 ist mit dem Auto in nur 2 Minuten erreicht, während die Ausfahrt Feuchtwangen Nord der A6 in ca. 3 Kilometern erreichbar ist.
- Öffentlicher Nahverkehr: Regionale Busverbindungen gewährleisten den Anschluss an umliegende Städte und Gemeinden.

#### Infrastruktur:

Die Gemeinde bietet eine solide Grundversorgung:

- Einkaufsmöglichkeiten: REWE, ALDI, Fitnessstudio, Apotheke, Arzt, Kindergarten, Tankstelle sind vorhanden
- Bildungseinrichtungen: Sich in Schillingsfürst nur 5 Minuten Fahrminuten entfernt. Weiterführende Schulen sind in den nahegelegenen Städten Feuchtwangen und Rothenburg ob der Tauber zu finden.
- Gesundheitsversorgung: Allgemeinarzt und Apotheke sind in Wörnitz verfügbar

#### Freizeit und Erholung:

Wörnitz bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten:

- Naturerlebnisse: Zahlreiche Wander- und Radwege durchziehen den Naturpark Frankenhöhe und laden zu Erkundungen ein.
- Kulturelle Angebote: Die Nähe zur Romantischen Straße ermöglicht Besuche historischer Städte wie Rothenburg ob der Tauber und Dinkelsbühl.
- Vereinsleben: Ein aktives Vereinsleben fördert Gemeinschaft und bietet diverse Aktivitäten.

#### Besonderheiten der Lage:

Die Wohnung profitiert von einer ruhigen Umgebung mit ländlichem Charme. Gleichzeitig sind durch die nahegelegenen Autobahnen größere Städte wie Ansbach und Crailsheim, aber auch Feuchtwangen und Rothenburg sehr schnell erreichbar.

Diese Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung macht die Lage besonders attraktiv.

Hinweis: Die genaue Straßenadresse wird aus Diskretionsgründen nicht im Inserat genannt.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	155,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie

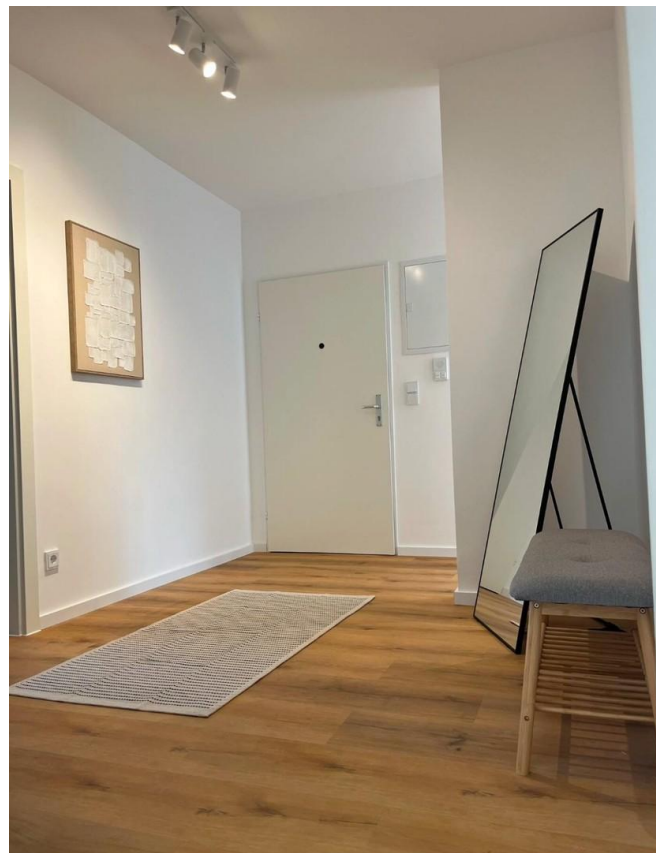


Küche

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



offener Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Balkon