

Exposé

Wohnung in Wörnitz

Vermietete 3-Zimmer ETW, mit 4,0% Rendite in gut gepflegtem MFH



Objekt-Nr. **OM-323788**

Wohnung

Verkauf: **170.000 €**

91637 Wörnitz
Bayern
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	sofort
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	74,00 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	74,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Rendite von 4 % – ein besonders interessanter Wert in Zeiten niedriger Zinsen und volatiler Märkte.

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von etwa 74 m² befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1995, das nur acht Parteien umfasst. Sie präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand und ist aktuell solide vermietet, was wie bereits erwähnt eine attraktive Rendite von rund 4 % ermöglicht

Ausstattung:

Balkon: Der großzügige Balkon bietet zusätzlichen Wohnraum im Freien.

Einbauküche: Eine moderne Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Bodenbeläge: Strapazierfähiges Laminat und pflegeleichte Fliesen verleihen der Wohnung ein zeitgemäßes Ambiente.

Badezimmer: Das Tageslichtbad überzeugt mit Dusche und Badewanne.

Fenster: Zweifach verglaste Kunststofffenster sorgen für gute Wärmedämmung und ein angenehmes Wohnklima.

Gastherme: Die vor etwa sechs Jahren erneuerte Gastherme befindet sich in neuwertigem Zustand.

Weitere Details:

Ein zum Objekt gehörender Stellplatz ist bereits im Kaufpreis inbegriffen.

Besonderheiten:

Diese Wohnung vereint einen top gepflegten Zustand mit solider Vermietung und einer rund 4 %igen Rendite – ein attraktives Gesamtpaket für Kapitalanleger, die auf eine zuverlässige Wertanlage setzen möchten.

Ausstattung

Diese Wohnung besticht durch ihre moderne, hochwertige Ausstattung und ihren hervorragenden Zustand. Der großzügige Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet ein angenehmes Plus an Lebensqualität. Die im Kaufpreis enthaltene, gepflegte Einbauküche unterstreicht den hohen Wohnwert der Immobilie. Strapazierfähiges Laminat in Kombination mit pflegeleichten Fliesen schafft ein langlebiges und harmonisches Raumgefühl, während das Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne höchsten Komfortansprüchen gerecht wird. Energieeffiziente, zweifach verglaste Kunststofffenster und eine neuwertige Gastherme betonen den zeitgemäßen Standard der Wohnung und machen sie zu einem rundum attraktiven Angebot.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Lage

Die Wohnung liegt in der malerischen Gemeinde Wörnitz im Landkreis Ansbach, Mittelfranken. Im Herzen des Naturparks Frankenhöhe gelegen, vereint Wörnitz eine entspannte, ländliche Atmosphäre mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung.

Verkehrsanbindung:

Wörnitz punktet mit hervorragenden Erreichbarkeiten:

- **Autobahn:** Die A6 (Nürnberg–Heilbronn) und A7 (Würzburg–Ulm) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Auffahrt Wörnitz zur A7 ist in nur etwa 2 Fahrminuten zu erreichen, während die Ausfahrt Feuchtwangen Nord an der A6 rund 3 Kilometer entfernt ist.
- **Öffentlicher Nahverkehr:** Regionale Buslinien sorgen für eine gute Anbindung an umliegende Gemeinden und Städte.

Infrastruktur:

Die Gemeinde bietet eine solide Grundversorgung:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** REWE, ALDI, ein Fitnessstudio, eine Apotheke, ein Arzt, ein Kindergarten sowie eine Tankstelle sind vor Ort.
- **Bildungseinrichtungen:** In nur etwa 5 Fahrminuten erreicht man Schillingsfürst, wo sich Schulen befinden. Weiterführende Schulen stehen in den nahegelegenen Städten Feuchtwangen und Rothenburg ob der Tauber zur Verfügung.
- **Gesundheitsversorgung:** Ein Allgemeinarzt und eine Apotheke sind direkt in Wörnitz ansässig.

Freizeit und Erholung:

Wörnitz bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung:

- **Naturnahe Erlebnisse:** Der Naturpark Frankenhöhe lädt mit zahlreichen Wander- und Radwegen zu ausgiebigen Touren und Erkundungen ein.
- **Kulturelle Angebote:** Dank der nahen Romantischen Straße lassen sich historische Städte wie Rothenburg ob der Tauber und Dinkelsbühl bequem besuchen.
- **Vereinsleben:** Ein aktives Vereinswesen stärkt den Gemeinschaftssinn und bietet verschiedenste Freizeitaktivitäten.

Besondere Merkmale der Lage:

Die Wohnung profitiert von einer ruhigen, ländlichen Umgebung. Dank der nah gelegenen Autobahnen sind jedoch auch größere Orte wie Ansbach und Crailsheim sowie Feuchtwangen und Rothenburg in kurzer Zeit erreichbar.

Diese gelungene Verbindung von naturnahem Wohnen und optimaler Verkehrsanbindung macht den Standort besonders attraktiv.

Hinweis: Aus Diskretionsgründen wird die genaue Adresse im Inserat nicht genannt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule

Exposé - Energieausweis

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

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Grundriss



Bad

Exposé - Grundrisse

