Wörnitz

Gepflegte Doppelhaushälfte in familienfreundlicher Nachbarschaft mit großem Grundstück!

Objektnummer: 26208899



KAUFPREIS: 400.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 517 m²

Objektnummer: 26208899 - 91637 Wörnitz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26208899 - 91637 Wörnitz

Auf einen Blick

Objektnummer	26208899
Wohnfläche	ca. 140 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1999
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	400.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208899 - 91637 Wörnitz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	88.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.10.2030	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26208899 - 91637 Wörnitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26208899 - 91637 Wörnitz

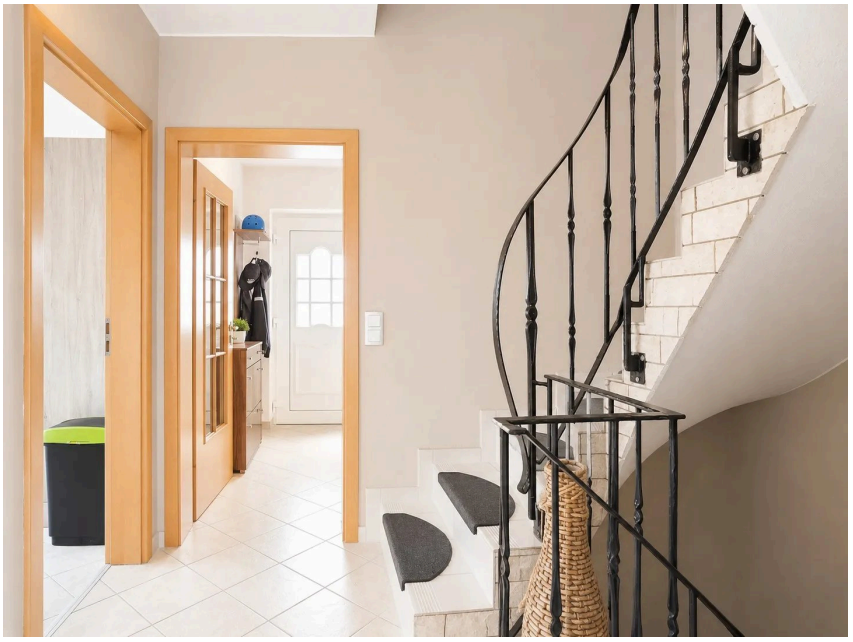
Die Immobilie





Objektnummer: 26208899 - 91637 Wörnitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26208899 - 91637 Wörnitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26208899 - 91637 Wörnitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26208899 - 91637 Wörnitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26208899 - 91637 Wörnitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26208899 - 91637 Wörnitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26208899 - 91637 Wörnitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26208899 - 91637 Wörnitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26208899 - 91637 Wörnitz

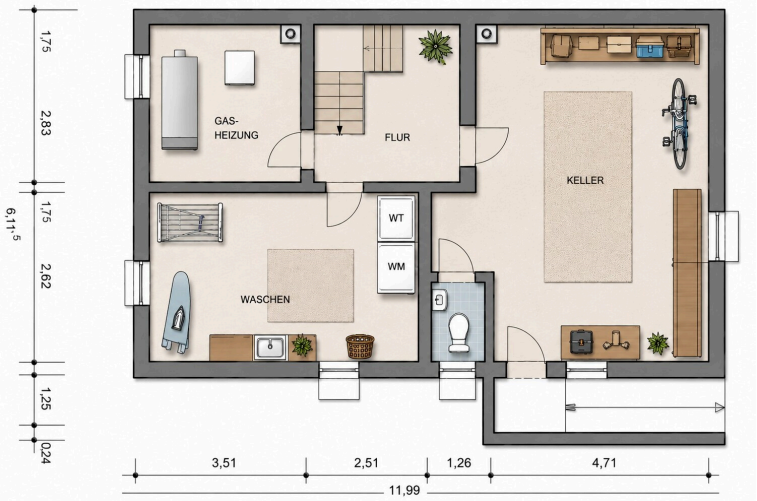
Die Immobilie



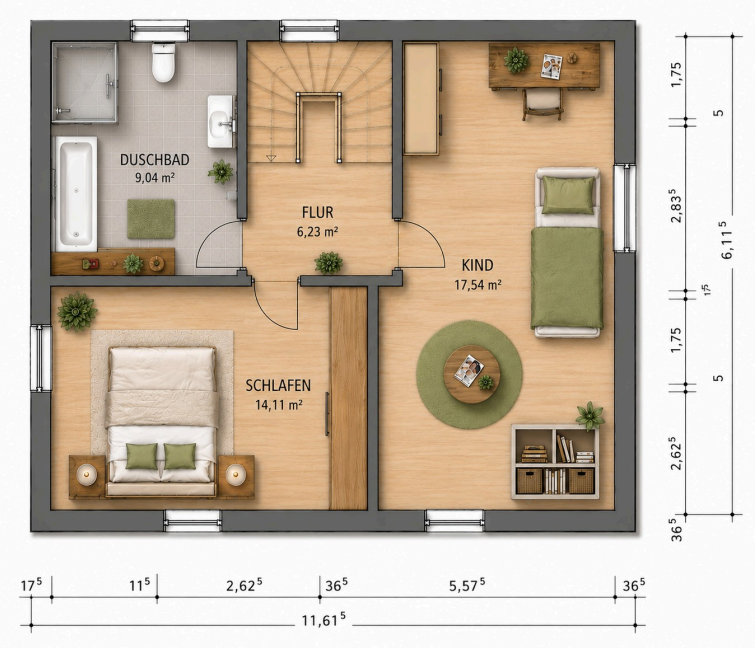


Objektnummer: 26208899 - 91637 Wörnitz

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26208899 - 91637 Wörnitz

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1999 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 140 m² und bietet auf einem Grundstück von ca. 517 m² zahlreiche Möglichkeiten für die ganze Familie. Das Haus befindet sich in zentraler Lage von Wörnitz und überzeugt durch eine solide, hochwertige Massivbauweise sowie durch zahlreiche Ausstattungsdetails, die den Alltag komfortabel gestalten.

Die insgesamt fünf Zimmer verteilen sich funktional auf drei Ebenen und eröffnen vielfältige Nutzungsperspektiven. Vier Schlafzimmer und drei Bäder, darunter zwei Duschbäder sowie ein Hauptbadezimmer, bieten ausreichend Raum für Familienmitglieder und Gäste. Besonders hervorzuheben ist das große Schlafzimmer, das durch seine Größe viel Platz zum Entspannen und Wohlfühlen bietet.

Die Fassadengestaltung in dezentem Hellblau mit weißen Fensterrahmen und das klassische Satteldach in Rot prägen das äußere Erscheinungsbild und verleihen dem Objekt einen modernen, gepflegten Eindruck. Die großzügige Doppelgarage, ausgestattet mit elektrischem Antrieb, bietet nicht nur Komfort, sondern auch Schutz für Ihre Fahrzeuge. Das Grundstück ist durch einen gepflegten Vorgarten und eine eingefriedete Rasenfläche charakterisiert, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Ein Highlight ist das große, sonnige Wohnzimmer mit Zugang zur Südterrasse. Die bodentiefen Fenster und die freundliche Farbgestaltung bringen viel Licht in den Raum und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Die Böden im Wohnzimmer sind in einem modernen, pflegeleichten Fliesenbelag gehalten, was zum harmonischen Gesamtbild beiträgt. Hier sorgt einer der insgesamt drei Schwedenöfen für ein angenehmes Raumklima an kühleren Tagen.

Die geräumige Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist, bietet eine praktische Raumaufteilung und eine ansprechende Ausstattung. Die Küchenfronten in hellem Holzdekor und eine raumhohe Fensterfront verleihen auch der Küche viel Tageslicht. Die Böden hier sind ebenfalls gefliest.

Ein heller Hobbyraum im Untergeschoss mit eigener Toilette erweitert das Raumangebot und stellt einen vielseitig nutzbaren Bereich dar – ob als Fitnessraum, Arbeitsbereich oder zusätzliches Spielzimmer. Der Raum wirkt großzügig und hell, mit einem der drei Schwedenöfen für zusätzliche Behaglichkeit. Der Boden ist mit hellem Laminat ausgestattet.

Alle Schlafzimmer – darunter das große Elternschlafzimmer und mehrere Kinderzimmer – präsentieren sich hell, freundlich und mit Laminatböden versehen. Von den Zimmern

im Dachgeschoss aus öffnet sich ein weiter Blick ins Grüne. Die Räume dort sind lichtdurchflutet, verfügen teilweise über Dachschrägen und eine moderne Deckengestaltung in Holzoptik.

Das Hauptbadezimmer überzeugt durch solide Ausstattung und Platzangebot. Hier finden sich ein Doppelwaschbecken, Spiegelschrank, viel Tageslicht sowie ein modern gefliester Boden in dunklem Ton.

Die Immobilie ist technisch mit einer Zentralheizung ausgestattet und vermittelt einen durchweg gepflegten Gesamteindruck.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und den zahlreichen Vorzügen dieser familienfreundlichen Doppelhaushälfte in Wörnitz. Eine persönliche Besichtigung vor Ort wird Ihnen helfen, alle Facetten und Extras dieses Objekts kennenzulernen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 26208899 - 91637 Wörnitz

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 140m² Wohnfläche
- Ca. 517m² Grundstücksfläche
- 5 Zimmer verteilt auf drei Ebenen
- Großes, sonniges Wohnzimmer mit Zugang auf die Südterrasse
- Drei Bäder, zwei Duschbäder und ein Hauptbadezimmer
- Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Heller Hobbyraum im Untergeschoss mit Toilette
- Drei Schwedenöfen
- Große Doppelgarage mit elektrischem Antrieb
- Großes Schlafzimmer - viel Platz
- Schöne Grundstücksgröße
- Hochwertige Massivbauweise
- Gepflegter Gesamteindruck

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser familienfreundlichen Doppelhaushälfte in zentraler Lage Wörnitz mit vielen Extras. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und den Vorzügen bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26208899 - 91637 Wörnitz

Alles zum Standort

Wörnitz liegt verkehrsgünstig in der Nähe der Autobahn A7, die von Norden nach Süden durch Deutschland führt. Die nächstgelegene Anschlussstelle ist Wörnitz, was eine schnelle Verbindung zu umliegenden Städten wie Ansbach (etwa 30 km entfernt) und Rothenburg ob der Tauber (etwa 15 km entfernt) ermöglicht. Die Bundesstraße B25 verläuft ebenfalls in der Nähe, was die Gemeinde gut an das regionale Straßennetz anbindet.

Die Gemeinde Wörnitz befindet sich in einer ländlichen und naturnahen Region. Die Landschaft ist durch Felder, Wiesen und Wälder geprägt und bietet eine ruhige, naturverbundene Umgebung. Die Region gehört zum Naturpark Frankenhöhe, der für seine hügelige Landschaft bekannt ist und Wander- sowie Radwege bietet.

Rothenburg ob der Tauber: Die bekannte mittelalterliche Stadt ist etwa 15 km westlich von Wörnitz entfernt und ein beliebtes Touristenziel.
Ansbach: Die Kreisstadt Ansbach liegt etwa 30 km nordöstlich und bietet zahlreiche kulturelle und wirtschaftliche Möglichkeiten.
Dinkelsbühl: Eine weitere historische Stadt, etwa 25 km südwestlich von Wörnitz, bekannt für ihre gut erhaltene Altstadt.

Wörnitz ist eine kleinere Gemeinde mit begrenzter, aber ausreichender Infrastruktur. Es gibt lokale Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie kleinere Dienstleistungen. Größere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in den umliegenden Städten wie Rothenburg ob der Tauber und Ansbach.

Die Wirtschaft in Wörnitz ist hauptsächlich von Landwirtschaft und kleineren Gewerbebetrieben geprägt. Durch die gute Anbindung an die A7 gibt es auch Pendler, die in den umliegenden größeren Städten arbeiten.

Wörnitz profitiert von der Nähe zu touristischen Attraktionen wie Rothenburg ob der Tauber und der Natur des Naturparks Frankenhöhe. Die Umgebung lädt zu Wanderungen, Radtouren und Erkundungen der Natur ein. In der Gemeinde selbst gibt es traditionelle Feste und Veranstaltungen, die das kulturelle Leben prägen.

Wörnitz ist eine ländliche, gut angebundene Gemeinde in Mittelfranken. Durch die Nähe zur Autobahn A7 und zu bekannten Städten wie Rothenburg ob der Tauber ist sie sowohl für Einwohner als auch für Touristen attraktiv. Die ruhige, naturnahe Umgebung sowie die gute Verkehrsanbindung machen Wörnitz zu einem angenehmen Wohnort für Menschen, die das ländliche Leben schätzen, aber dennoch Zugang zu städtischer Infrastruktur wünschen.

Objektnummer: 26208899 - 91637 Wörnitz

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26208899 - 91637 Wörnitz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com