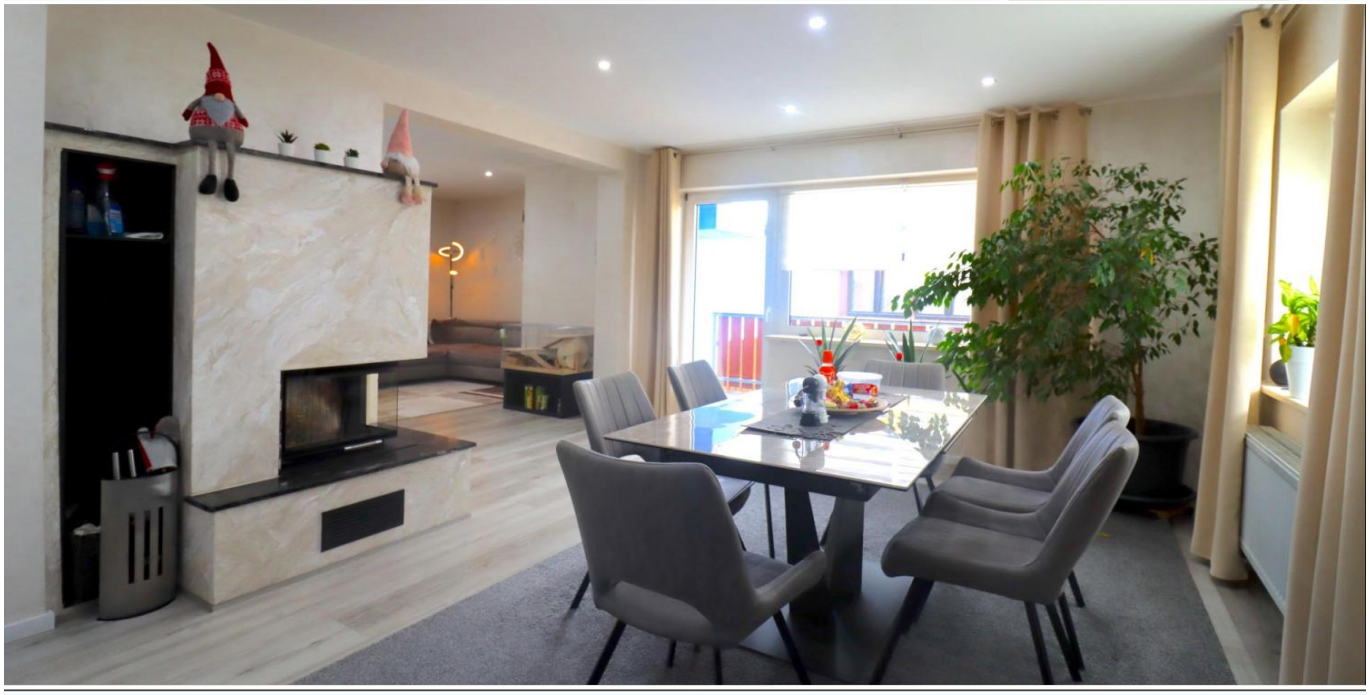
Wörnitz

Großzügiges, modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großem Grundstück!

Número de propiedad: 24208624



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 449.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 259 m^2 • **HABITACIONES:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 830 m^2

Número de propiedad: 24208624 - 91637 Wörnitz

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24208624 - 91637 Wörnitz

De un vistazo

Número de propiedad	24208624
Superficie habitable	ca. 259 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1982
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 2 x Garaje

Precio de compra	449.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2014
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 40 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24208624 - 91637 Wörnitz

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	22.09.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	80.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1982

Número de propiedad: 24208624 - 91637 Wörnitz

La propiedad

Número de propiedad: 24208624 - 91637 Wörnitz

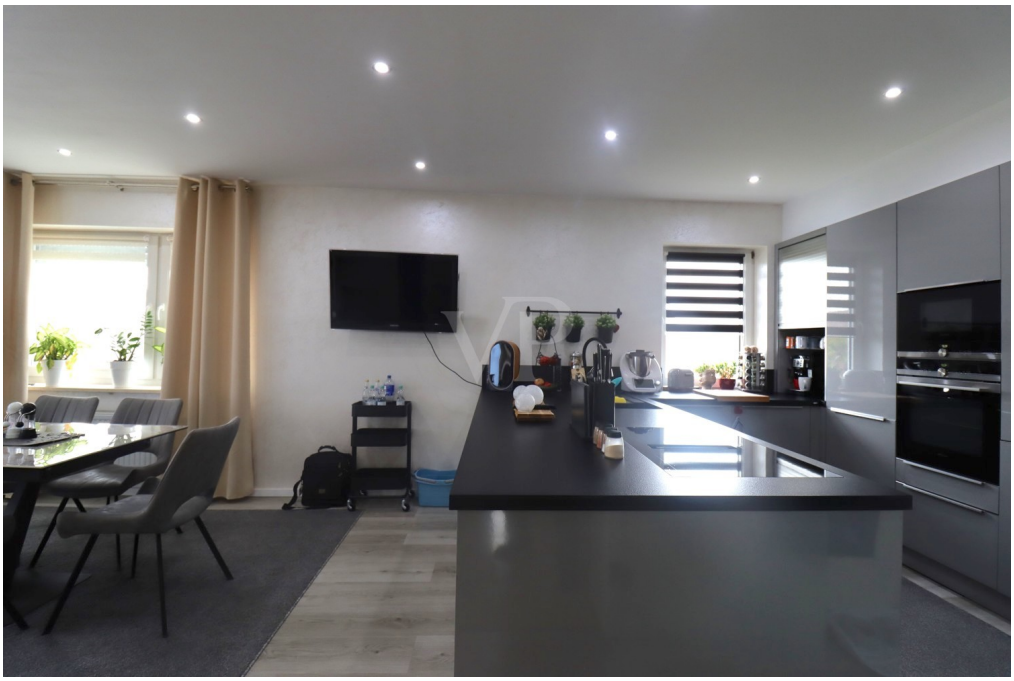
La propiedad

Número de propiedad: 24208624 - 91637 Wörnitz

La propiedad

Número de propiedad: 24208624 - 91637 Wörnitz

La propiedad



Número de propiedad: 24208624 - 91637 Wörnitz

La propiedad

Número de propiedad: 24208624 - 91637 Wörnitz

La propiedad

Número de propiedad: 24208624 - 91637 Wörnitz

La propiedad

Número de propiedad: 24208624 - 91637 Wörnitz

La propiedad

Número de propiedad: 24208624 - 91637 Wörnitz

La propiedad

Número de propiedad: 24208624 - 91637 Wörnitz

La propiedad

Número de propiedad: 24208624 - 91637 Wörnitz

La propiedad

Número de propiedad: 24208624 - 91637 Wörnitz

La propiedad

Número de propiedad: 24208624 - 91637 Wörnitz

La propiedad

Número de propiedad: 24208624 - 91637 Wörnitz

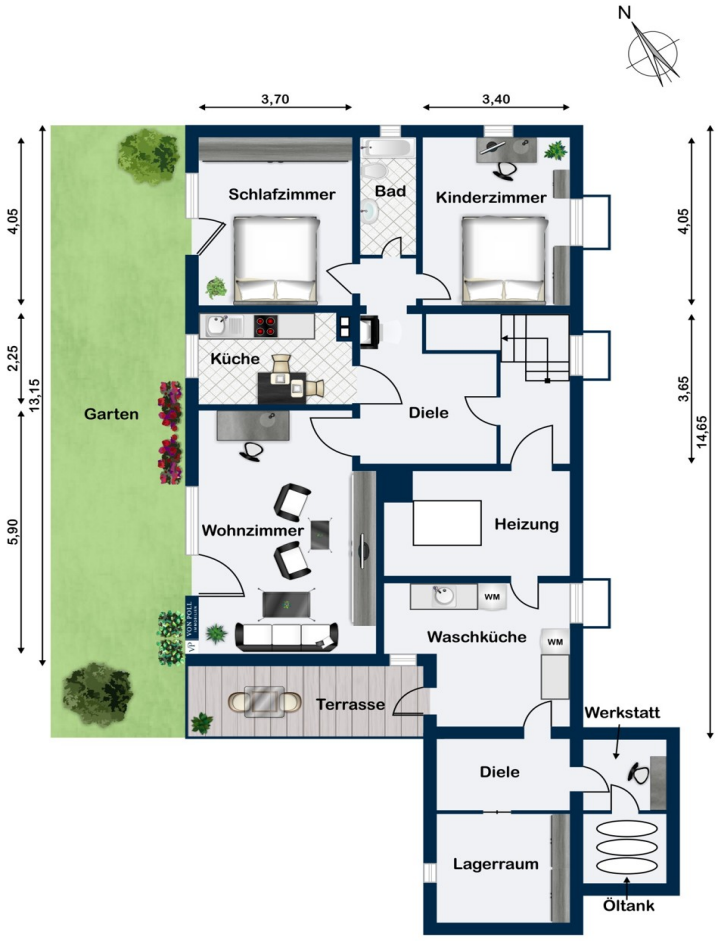
La propiedad

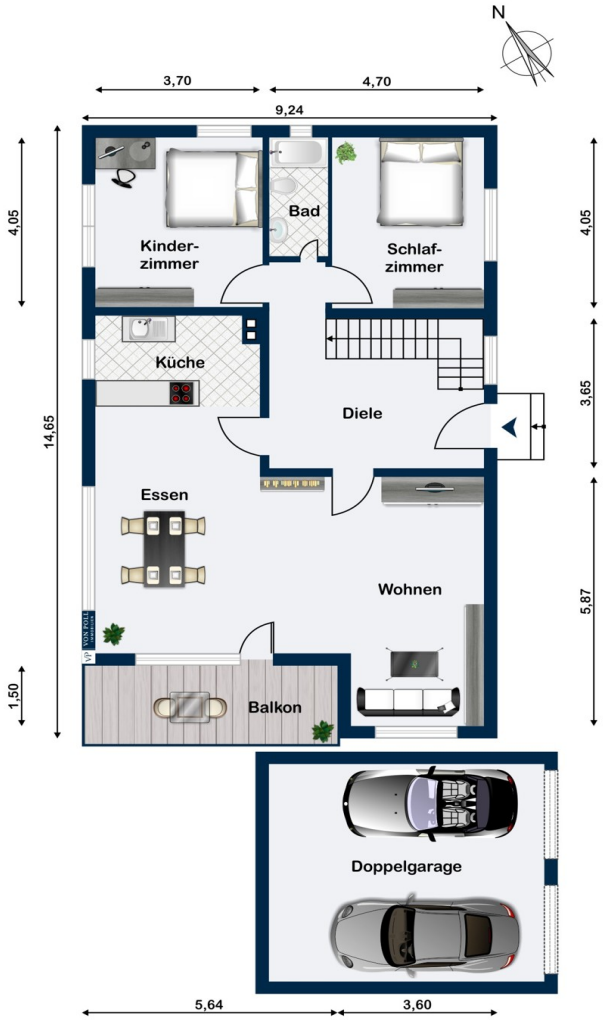
Número de propiedad: 24208624 - 91637 Wörnitz

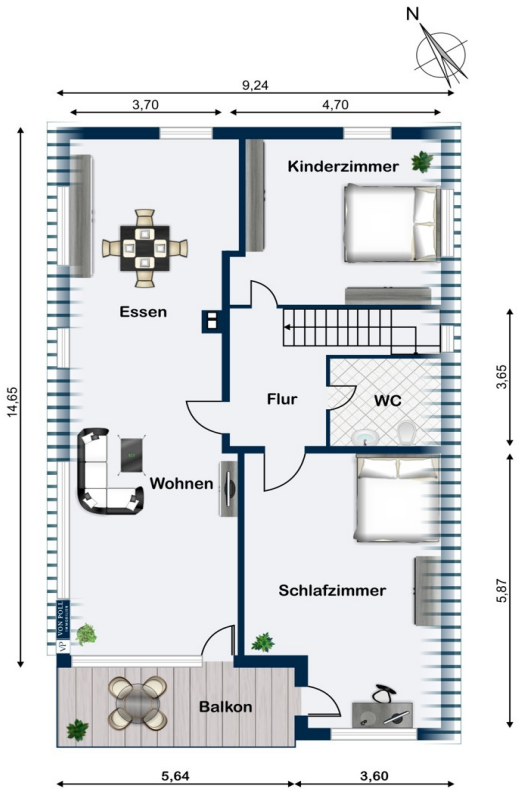
La propiedad

Número de propiedad: 24208624 - 91637 Wörnitz

Planos de planta




N
3,70
4,70
9,24
4,05
14,65
4,05
3,65
5,87
1,50
Kinder-
zimmer
Bad
Schlaf-
zimmer
Küche
Diele
Essen
Wohnen
Balkon
Doppelgarage
5,64
3,60



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24208624 - 91637 Wörnitz

Una primera impresión

Dieses großzügige Anwesen bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. 830 m² und einer Wohnfläche von ca. 259 m² ein ideales Zuhause für Familien oder Paare mit Bedarf an viel Platz und Raum. Die Immobilie ist seit 2014 umfangreich modernisiert/ umgebaut worden und überzeugt durch ein modernes Wohnkonzept mit einer hochwertigen Ausstattung und zahlreichen Extras. Sie verfügen über insgesamt 8 Zimmer, darunter eine Drei-Zimmer-Einliegerwohnung im Untergeschoss, die mit einer separaten Terrasse, einen eigenen Außenbereich bietet. Diese Einliegerwohnung kann ideal für Gäste, als Arbeitsbereich oder zur Vermietung genutzt werden. Die große Hauptwohnung im Erd- und Dachgeschoss erstreckt sich über 6 Zimmer und bietet ein großzügiges und komfortables Wohnambiente. Besonderes Highlight der Hauptwohnung ist die hochwertige Einbauküche im Erdgeschoss, die mit modernen Geräten und großzügigen Arbeitsflächen ausgestattet ist. Ein gemütlicher Schwedenofen im Wohnbereich sorgt in der kalten Jahreszeit für wohlige Wärme und eine besondere Atmosphäre. Die Immobilie bietet zudem zwei Balkone und eine Terrasse, die zum Verweilen und Entspannen einladen. Das Haus wurde seit 2014 umfassend modernisiert, wodurch es den heutigen Ansprüchen an modernes Wohnen mehr als gerecht wird. Dabei wurde großer Wert auf hochwertige Materialien und eine zeitgemäße technische Ausstattung gelegt. Das 830 m² große Grundstück bietet mit seinem Obstbaumbestand, einer gepflegten Gartenanlage und einem Gartenhaus eine Oase der Ruhe. Die idyllische, naturnahe Lage garantiert Erholung im Grünen und Privatsphäre. Ob auf der sonnigen Terrasse oder im Schatten der Obstbäume – hier lässt sich die Natur in vollen Zügen genießen. Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Lage, die perfekte Rückzugsorte vom hektischen Alltag bietet. Umgeben von Natur, bietet das Haus dennoch eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz und ist nur wenige Fahrminuten von den nächstgelegenen Städten und Einkaufsmöglichkeiten entfernt. Dieses modernisierte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großzügigem Grundstück bietet ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität, Raum und eine naturnahe Lage legen. Mit seinen zahlreichen Extras wie der vorbereiteten Solarthermie, dem Schwedenofen und der großzügigen Doppelgarage erfüllt diese Immobilie höchste Ansprüche an komfortables und nachhaltiges Wohnen. Das Objekt befindet sich in einem gepflegten, modernen Zustand, jedoch müssten zusätzlich Renovierungsarbeiten vorgenommen werden.

Número de propiedad: 24208624 - 91637 Wörnitz

Detalles de los servicios

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 830 m² Grundstücksfläche
- Ca. 259 m² Wohnfläche
- 8 Zimmer
- Zwei Bäder
- Zwei Küchen inkl. EBK
- Schwedenofen
- Zwei Balkone und eine Terrasse
- Umfangreich modernisiert seit 2014
- Schöne Grundstücksgröße mit Obstbaumbestand und Gartenhaus
- Drei-Zimmer Einliegerwohnung im Untergeschoss mit sep. Terrasse
- Große Hauptwohnung im EG und OG mit 6 Zimmern
- Anschlüsse für eine weitere Küche im DG vorhanden
- Hochwertige Einbauküche im EG
- Große Doppelgarage und Carport
- Doppelgarage vollständig unterkellert, viel Staufläche
- Vorbereitung für Solarthermie getroffen
- Naturnahe Lage - ruhige Umgebung

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser modernen Immobilie in gemütlicher Lage. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen und Möglichkeiten bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Número de propiedad: 24208624 - 91637 Wörnitz

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24208624 - 91637 Wörnitz

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 80.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Número de propiedad: 24208624 - 91637 Wörnitz

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

Karlstraße 9 Ansbach
E-Mail: ansbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com