

Wernau

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage mit großem Potenzial

Objektnummer: 25364002



KAUFPREIS: 565.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 222,93 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 480 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25364002 - 73249 Wernau

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

Objektnummer: 25364002 - 73249 Wernau

## Auf einen Blick

Objektnummer	25364002
Wohnfläche	ca. 222,93 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Schlafzimmer	9
Badezimmer	2
Baujahr	1971
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	565.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2002
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 87 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25364002 - 73249 Wernau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	164.28 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.04.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 25364002 - 73249 Wernau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25364002 - 73249 Wernau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364002 - 73249 Wernau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25364002 - 73249 Wernau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25364002 - 73249 Wernau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25364002 - 73249 Wernau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25364002 - 73249 Wernau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25364002 - 73249 Wernau

## Die Immobilie



## WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.





**AKTUELLE ZINSEN**

bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**3,26% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,19% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,22% p.a.	3,31% p.a.
10 Jahre	3,19% p.a.	3,26% p.a.
30 Jahre	3,79% p.a.	3,87% p.a.

Stand 05.05.2025

**Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!**



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

Objektnummer: 25364002 - 73249 Wernau

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN



VON POLL  
IMMOBILIEN

DEKRA  
Standard  
Sicherheitsprüfung für  
2019  
Standard EN1 / Z14

Capital  
MARKT KOMPASS  
Top-Makler Nürtingen  
★★★★  
Hochschule für  
von Poll Immobilien  
Kirchheim unter Teck  
07141 50 88 00  
www.von-poll.com

BELLEVUE  
Best Property  
Agents  
2025

Gold Partner  
Seit 2019  
Immo  
Scout24

Kundenmeinungen  
der letzten 12 Monate  
VON KUNDEN  
EMPFOHLEN  
2024  
Mehr Infos  
Proven Expert

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf,  
Sie persönlich und individuell zu beraten.  
T.: 07021 - 50 44 88 0

Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

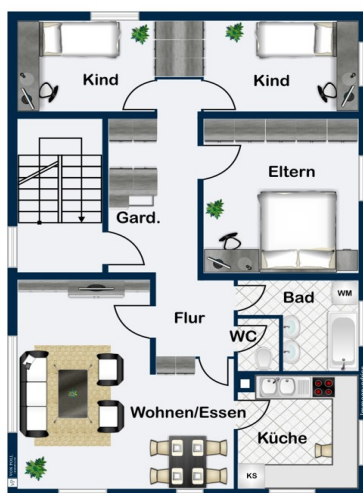
www.von-poll.com

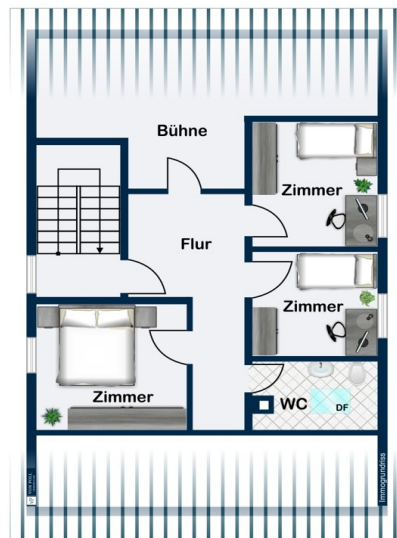
Objektnummer: 25364002 - 73249 Wernau

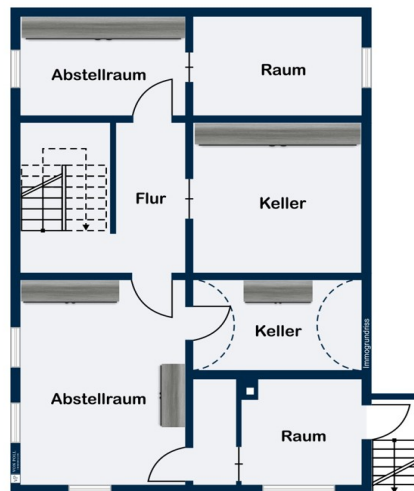
## Grundrisse











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: 25364002 - 73249 Wernau

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1971 befindet sich in einer äußerst ruhigen und gewachsenen Wohngegend von Wernau. Es überzeugt durch seine solide Bausubstanz und bietet Ihnen auf drei Etagen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es zur Eigennutzung, als Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung. Das Gebäude beherbergt zwei großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die gut durchdachten Grundrisse bieten eine ideale Grundlage für moderne Wohnkonzepte. Im ausgebauten Dachgeschoss stehen zudem drei weitere Zimmer sowie ein separates WC mit Waschtisch zur Verfügung – mit einer zusätzlichen Fläche von ca. 47 m<sup>2</sup>. Das Haus steht derzeit leer und bietet damit die perfekte Gelegenheit, umfassend saniert und ganz nach Ihren Vorstellungen gestaltet zu werden. Die Ausstattung entspricht überwiegend dem Baujahr – so ist das Gebäude aktuell noch mit Nachtspeicheröfen versehen. Eine energetische Modernisierung, insbesondere im Hinblick auf Heizung, Elektrik und Bäder, ist daher empfehlenswert, um langfristig Wohnkomfort, Effizienz und Wertsteigerung zu sichern. Besonders hervorzuheben ist die sonnige Südausrichtung des Hauses sowie der gepflegte, übersichtlich angelegte Garten. Auf dem ca. 480 m<sup>2</sup> großen Grundstück genießen Sie nicht nur reichlich Privatsphäre, sondern auch viel Raum für Ihre persönlichen Ideen – sei es ein Familiengarten, eine Terrasse oder Spielfläche für Kinder. Die Einfahrt dient zudem als praktischer Stellplatz für Ihre Fahrzeuge. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit Stadtnähe – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Eine ideale Umgebung für Familien, aber auch für Investoren, die Potenzial und Perspektiven erkennen. Nutzen Sie diese besondere Gelegenheit, ein Haus mit Charakter und Entwicklungsmöglichkeiten zu erwerben. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses interessante Objekt bei einer persönlichen Besichtigung näherzubringen.

Objektnummer: 25364002 - 73249 Wernau

## Ausstattung und Details

- 2008/2009

Badumbau und Leitungserneuerung (21.6019,61 EUR)

(August Diehl GmbH / Erich Raff Fliesen)

- 2008

Erneuerung Balkontüre mit Rolladen und Außenfensterbank (756,84 EUR)

(Starz Fenstersysteme GmbH)

- 2008

Anschaffung diverse Elektroinstallationsartikel (400,00 EUR)

(Friess Elektrotechnik)

- 2001/2002

Dachsanierung komplett inklusive Kamin (24.840,59 EUR)

(Kugler Bedachungen GmbH / Etzel Bedachungen GmbH)

Objektnummer: 25364002 - 73249 Wernau

## Alles zum Standort

Eingebettet in die malerische Landschaft des Neckartals, liegt Wernau als lebendige Stadt mit historischem Charme und modernem Flair. Umgeben von sanften Hügeln, dichten Wäldern und weitläufigen Streuobstwiesen vereint die Stadt ländliche Idylle mit urbaner Nähe und bietet, nur rund 25 km südöstlich von Stuttgart gelegen, eine harmonische Verbindung aus Natur, Erholung und moderner Infrastruktur. Über die B313 ist Wernau direkt an die A8 (Stuttgart-München) angeschlossen, was eine schnelle Erreichbarkeit der Region Stuttgart sowie darüber hinaus ermöglicht. Der Bahnhof Wernau, als Knotenpunkt des öffentlichen Nahverkehrs, wird von der S-Bahn-Linie S1 (Kirchheim unter Teck-Stuttgart-Herrenberg) frequentiert, sodass Pendler mühelos die Landeshauptstadt und weitere Ziele erreichen. Ergänzt durch ein gut ausgebautes Busnetz ist Wernau optimal vernetzt.

Objektnummer: 25364002 - 73249 Wernau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 164.28 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25364002 - 73249 Wernau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Krohe

---

Marktstraße 52 Kirchheim unter Teck  
E-Mail: [kirchheim@von-poll.com](mailto:kirchheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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