

Wernau

Kompakte Kapitalanlage mit Potenzial in gefragter und ruhiger Lage

Objektnummer: 25364033



KAUFPREIS: 110.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 48,02 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25364033 - 73249 Wernau

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

Objektnummer: 25364033 - 73249 Wernau

Auf einen Blick

Objektnummer	25364033
Wohnfläche	ca. 48,02 m ²
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1956

Kaufpreis	110.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25364033 - 73249 Wernau

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	14.11.2033	Endenergiebedarf	201.40 kWh/m²a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 25364033 - 73249 Wernau

Die Immobilie



Objektnummer: 25364033 - 73249 Wernau

Die Immobilie



Objektnummer: 25364033 - 73249 Wernau

Die Immobilie



Objektnummer: 25364033 - 73249 Wernau

Die Immobilie



Objektnummer: 25364033 - 73249 Wernau

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

VON POLL IMMOBILIEN

DEKRA Standard
Zertifizierung für
2019
Standard 0114 / 214
Immobilien

Capital
HABER KOMPASS
Top-Makler Nürtingen
★★★★★
Hochschule für
von Poll Immobilien
Kirchheim unter Teck
07021 50 44 88 0
07021 50 44 88 0

BELLEVUE
Best Property
Agents
2025

Gold Partner
Seit 2015
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 "THE WORLD" | www.von-poll.com

VON POLL FINANCE

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 €

3,56% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,48% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

Stand 02.10.2025

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

Bäume pflanzen
für Klima
SHOW MY TREE

www.von-poll-finance.com

Objektnummer: 25364033 - 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: 25364033 - 73249 Wernau

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine solide Bausubstanz und einen modernen, zweckmäßigen Standard. Auf rund 48,02 m² Wohnfläche verteilen sich zwei helle Zimmer – ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die eine kompakte und zugleich attraktive Immobilie in guter Lage suchen.

Die Hausaufstockung und damit verbundene Dachausbau im Jahr 1991 brachte zwei ansprechende Wohneinheiten hervor, von denen diese Einheit durch ihren praktischen Grundriss und den gepflegten Gesamteindruck besticht. Im Wohnbereich schaffen große Fenster eine angenehme Helligkeit und eine freundliche Atmosphäre. Der Raum bietet vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und überzeugt durch seine funktionale Struktur.

In der Küche steht ausreichend Platz für die tägliche Nutzung zur Verfügung. Zwei Fenster sorgen hier für viel Tageslicht und eine gute Belüftung.

Ruhe und Erholung finden sich im gemütlichen Schlafzimmer mit seinen charakteristischen Dachschrägen. Der Raum wirkt einladend und bietet genügend Platz für ein komfortables Bett und einen Kleiderschrank.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einem WC, einem Einzelwaschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Zeitlose Materialien und eine gepflegte Ausstattung unterstreichen den ordentlichen Gesamteindruck. Eine Einzelgastherme in der Küche sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung - ein Warmwasserboiler im Bad steht für die Warmwasserversorgung zur Verfügung.

Das Haus aus dem Jahr 1956 und Aufstockung in 1991 präsentiert sich solide und liegt in einer ruhigen, gewachsenen Nachbarschaft. Dank der guten Anbindung sind Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und Freizeiteinrichtungen in wenigen Minuten erreichbar – ein Standort, der Alltagstauglichkeit und Lebensqualität optimal verbindet.

Ein Keller, Balkon oder Stellplatz steht nicht zur Verfügung, dafür punktet die Immobilie mit ihrer gefragte, ruhigen Lage und der guten Infrastruktur.

Die Wohnung ist aktuell zuverlässig vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 440 Euro. Damit eignet sie sich sowohl als interessante Kapitalanlage mit stabiler Rendite als auch – nach einer möglichen Eigennutzung – als kompaktes Zuhause mit solider Ausstattung.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung – überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser ansprechenden Dachgeschosswohnung

Objektnummer: 25364033 - 73249 Wernau

Alles zum Standort

Wernau (Neckar) liegt im Landkreis Esslingen, rund 25 Kilometer östlich von Stuttgart, idyllisch am rechten Ufer des Neckars. Die Stadt profitiert von ihrer verkehrsgünstigen Lage in der Region Stuttgart: Über die Bundesstraße B 313 ist sie schnell an die B 10 und die Autobahn A 8 angebunden. Der Bahnhof Wernau liegt an der S-Bahn-Linie S1, die eine direkte Verbindung nach Stuttgart und Kirchheim unter Teck bietet. Zudem ergänzen Buslinien den öffentlichen Nahverkehr innerhalb der Stadt und zu den umliegenden Gemeinden. Der Flughafen Stuttgart ist in etwa 25 Minuten erreichbar, der Neckar-Hafen in Plochingen liegt nur wenige Kilometer entfernt. So verbindet Wernau eine ruhige, naturnahe Lage mit einer hervorragenden regionalen und überregionalen Erreichbarkeit – ideal für Berufspendler und Familien gleichermaßen.

Objektnummer: 25364033 - 73249 Wernau

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.11.2033.
Endenergiebedarf beträgt 201.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25364033 - 73249 Wernau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Manuela Sachs & Michael Krohe

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck

Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0

E-Mail: kirchheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com