

Wernau

Kompakte Kapitalanlage mit Potenzial in gefragter und ruhiger Lage

????????? ??????????: 25364033



???? ??????: 110.000 EUR • ??????????: ca. 48,02 m² • ??????: 2

??????? ?????????: 25364033 - 73249 Wernau

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25364033 - 73249 Wernau

?? ??? ??????

???????? ??????????	25364033	????? ???????	110.000 EUR
???????????	ca. 48,02 m ²	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	3		
?????????	2		
????????????? ??? ???????????	1	????? ??????????????	2020
???????????	1	????????? ??????????????	?????????
????? ??????????????	1956	????????	????????????????? ?????????

??????? ?????????: 25364033 - 73249 Wernau

????????????? ???????????

???? ???????????	?????	????????????????	BEDARF
????????????	14.11.2033	??????????	
????????????????		??????? ??????	201.40 kWh/m²a
??????? ??		??????????	
???? ???????????	?????	??????????	G
		????????????	
		??????????	
		???? ???????????	1956
		????????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	

??????? ???????: 25364033 - 73249 Wernau

?? ????????



??????? ???????? : 25364033 - 73249 Wernau

?? ????????



???????? ??????????: 25364033 - 73249 Wernau

?? ?????????



??????? ???????: 25364033 - 73249 Wernau

?? ???????





VON POLL
REAL ESTATE

??????? ???????? : 25364033 - 73249 Wernau

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

???????? ????????: 25364033 - 73249 Wernau

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25364033 - 73249 Wernau

??? ?????? ???????????

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

??????? ????????: 25364033 - 73249 Wernau

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25364033 - 73249 Wernau

????? ?????????????

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.

??????? ???????: 25364033 - 73249 Wernau

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Manuela Sachs & Michael Krohe

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck

Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0

E-Mail: kirchheim@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com