

Wernau

Wohnen wie im Bungalow - neuwertige 4,5-Zimmer-Wohnung mit Energie A+

Αριθμός ακινήτου: 26364020



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 595.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 119,37 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4.5

Αριθμός ακινήτου: 26364020 - 73249 Wernau

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

Αριθμός ακινήτου: 26364020 - 73249 Wernau

?? ??? ??????

???????? ?????????	26364020
???????????	ca. 119,37 m ²
?????????	4.5
?????????? ???	3
??????????	
??????????	1
???? ????????????	2014
????? ????????????	1 x ??????

????? ??????	595.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ????????????	???????
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

Αριθμός ακινήτου: 26364020 - 73249 Wernau

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

???? ?????????	????????????	????????????????	VERBRAUCH
????????????	04.02.2035	??????????	
????????????????		???????? ???????????	43.00 kWh/m²a
???????? ??		??????????	
???? ?????????	??????????	??????????	A+
		????????????	
		????????????	
		???? ???????????	2014
		???????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	

Αριθμός ακινήτου: 26364020 - 73249 Wernau

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26364020 - 73249 Wernau

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26364020 - 73249 Wernau

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26364020 - 73249 Wernau

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26364020 - 73249 Wernau

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26364020 - 73249 Wernau

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26364020 - 73249 Wernau

?? ????????

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!

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

3,70% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,63% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,56% p.a.	3,66% p.a.
10 Jahre	3,63% p.a.	3,70% p.a.
30 Jahre	4,22% p.a.	4,32% p.a.

Stand 02.06.2026

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

www.von-poll-finance.com

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 07021 - 50 44 88 0

DEKRA
DEKRA Standard
Dienstleistungsqualität für
Immobilienmakler (DIN 10629)
Standard (Hr) / (Hr)
Standard (Hr) / (Hr)
Standard (Hr) / (Hr)

DEKRA
DEKRA Standard
Dienstleistungsqualität für
Immobilienmakler (DIN 10629)
Standard (Hr) / (Hr)
Standard (Hr) / (Hr)
Standard (Hr) / (Hr)

F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER
VON POLL IMMOBILIEN
08/2025
Für verdienstvollste professionelle Services

BELLEVUE
Best Property
Agents
2026

Gold Partner
Seit 2024
Immo
Scout24

Proven Expert
★★★★★
SEHR GUT
995 Empfehlungen
100 Kundenbewertungen
1.110.000 €

Αριθμός ακινήτου: 26364020 - 73249 Wernau

??????





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 26364020 - 73249 Wernau

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

Fast wie ein eigenes Haus – nur komfortabler.

Ein Wohnkonzept, das auf dem Immobilienmarkt nur äußerst selten zu finden ist.

Wer diese Immobilie zum ersten Mal betritt, wird kaum das Gefühl haben, eine Eigentumswohnung zu besichtigen – ganz im Gegenteil.

Dank des eigenen Hauseingangs und der eigenen Hausnummer wird dieses Zuhause direkt und unabhängig vom gemeinschaftlichen Treppenhaus betreten. Dadurch entsteht sofort das Wohngefühl eines modernen Reihenendhauses. Kein gemeinsames Treppenhaus, keine Wohnungstür auf einem Flur – stattdessen Privatsphäre, Eigenständigkeit und das Gefühl, in den eigenen vier Wänden eines Hauses zu leben.

Eine Bauweise, die heute nur noch selten realisiert wird und dieses Zuhause zu einer echten Besonderheit macht. Sie verbindet die Unabhängigkeit eines Hauses mit den Vorzügen einer kleinen, gepflegten Eigentümergemeinschaft mit nur sieben Wohneinheiten. Ein Hausmeisterservice übernimmt die Pflege der gemeinschaftlichen Bereiche und entlastet die Eigentümer.

Das im Jahr 2014 errichtete Zuhause präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und überzeugt mit moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und lichtdurchfluteten Räumen. Auf rund 119 m² Wohnfläche erwarten Sie 4,5 Zimmer, darunter drei vielseitig nutzbare Schlafzimmer, ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken und WC sowie ein separates Tageslicht-Gäste-WC. Dank der hochwertigen Bauweise und des sehr guten Pflegezustands ist ein kurzfristiger Einzug möglich.

Ein besonderes Highlight ist die vollständig überdachte Terrasse, die den Wohnraum ins Freie erweitert und zu entspannten Stunden im Grünen einlädt.

Der Garten im Sondernutzungsrecht bietet die ideale Grundlage, den Außenbereich nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Da Rasen und Teile der bisherigen Bepflanzung erneuert werden sollten, eröffnet sich die attraktive Möglichkeit, ein stimmiges Gartenkonzept ganz nach persönlichem Geschmack zu verwirklichen.

Auch im Alltag überzeugt diese Immobilie mit außergewöhnlichem Komfort. Die XXL-Einzelgarage verfügt über einen direkten Zugang zum Haus, sodass Sie Ihr Zuhause

jederzeit trockenen Fußes erreichen. Das komfortable Wohnen auf einer Ebene macht die Immobilie zudem zu einer hervorragenden Wahl für jede Lebensphase.

Ergänzt wird das Angebot durch einen großzügigen Kellerraum sowie eine gemeinschaftliche Waschküche im Untergeschoss, die bequem mit dem Personenaufzug erreichbar sind.

Besonders reizvoll ist die Kombination aus Hauscharakter und überschaubarem Pflegeaufwand. Ihren Garten gestalten und pflegen Sie selbst, während Hausmeisterservice und professionelle Hausverwaltung für den dauerhaft gepflegten Zustand der Wohnanlage sorgen. So genießen Sie die Freiheit eines Hauses, verbunden mit dem Komfort einer hervorragend betreuten Eigentümergemeinschaft.

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und äußerst beliebten Wohngebiet von Wernau. Die verkehrsberuhigte Umgebung bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld.

Eine Immobilie für Menschen, die das Wohngefühl eines eigenen Hauses suchen und gleichzeitig die Vorzüge einer kleinen Eigentümergemeinschaft schätzen. Das Wohnkonzept auf einer Ebene macht dieses Zuhause zu einem idealen Lebensmittelpunkt – für Familien, Paare und alle, die Wert auf komfortables, barrierearmes und zukunftsicheres Wohnen legen. Eine außergewöhnliche Immobilie mit echtem Hauscharakter – privat, komfortabel und in dieser Form nur äußerst selten auf dem Immobilienmarkt zu finden.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem seltenen Wohnkonzept. Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung und freuen uns darauf, Sie schon bald vor Ort begrüßen zu dürfen.

Αριθμός ακινήτου: 26364020 - 73249 Wernau

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

- * Eigener Hauseingang mit eigener Hausnummer
- * Kleine, gepflegte Eigentümergemeinschaft mit nur 7 Wohneinheiten
- * Ca. 119 m² Wohnfläche
- * 4,5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- * Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche
- * Großzügige, vollständig überdachte Terrasse
- * Garten im Sondernutzungsrecht
- * Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und WC
- * Separates Tageslicht-Gäste-WC
- * Hochwertige Bodenbeläge aus Vinyl und Fliesen
- * Dreifach verglaste Kunststofffenster
- * Energieeffiziente Wärmepumpe
- * Energieeffizienzklasse A+
- * Baujahr 2014
- * Barrierearmes Wohnkonzept
- * Personenaufzug bis ins Untergeschoss
- * Großzügiger Kellerraum
- * Gemeinschaftliche Waschküche
- * Großzügige XXL-Einzelgarage mit direktem Zugang zur Wohneinheit
- * Hausmeisterservice
- * Ruhige Wohnlage in modernem Wohngebiet
- * Familienfreundliches Umfeld
- * Hervorragende Anbindung an B10, B313 und A8

Αριθμός ακινήτου: 26364020 - 73249 Wernau

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

Lage

Die Stadt Wernau (Neckar) zählt zu den gefragten Wohnstandorten im Landkreis Esslingen und verbindet eine hohe Wohn- und Lebensqualität mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die attraktive Lage zwischen Stuttgart, Esslingen, Plochingen, Kirchheim unter Teck und Nürtingen macht Wernau sowohl für Berufspendler als auch für Familien besonders interessant.

Eine sehr gute Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kindergärten, Schulen, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie zahlreichen gastronomischen Angeboten sorgt für kurze Wege im Alltag. Darüber hinaus laden die Neckarauen, weitläufige Rad- und Spazierwege sowie die umliegenden Naherholungsgebiete zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Verkehrsanbindung

Wernau ist hervorragend angebunden. Die Bundesstraßen B10 und B313 sowie die Autobahn A8 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglichen kurze Wege in Richtung Esslingen, Kirchheim unter Teck, Nürtingen, Stuttgart und zum Flughafen Stuttgart.

Der Bahnhof Wernau (Neckar) ist in wenigen Minuten erreichbar und an die S-Bahn-Linie S1 des Verkehrs- und Tarifverbunds Stuttgart (VVS) angebunden. Von hier bestehen regelmäßige Verbindungen in Richtung Kirchheim unter Teck sowie über Plochingen, Esslingen und Stuttgart bis nach Herrenberg. Mehrere Buslinien ergänzen das Angebot und gewährleisten eine gute Anbindung innerhalb Wernaus sowie in die umliegenden Gemeinden.

Diese Kombination aus naturnahem Wohnen, einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer sehr guten regionalen sowie überregionalen Verkehrsanbindung macht Wernau zu einem der beliebtesten Wohnstandorte im mittleren Neckarraum.

Αριθμός ακινήτου: 26364020 - 73249 Wernau

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

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.

Αριθμός ακινήτου: 26364020 - 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