

Wernau

Gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage mit großem Potenzial

CODICE OGGETTO: 25364002



PREZZO D'ACQUISTO: 565.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 222,93 m² • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 480 m²

CODICE OGGETTO: 25364002 - 73249 Wernau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25364002 - 73249 Wernau

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25364002
Superficie netta	ca. 222,93 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	12
Camere da letto	9
Bagni	2
Anno di costruzione	1971
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	565.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2002
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 87 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25364002 - 73249 Wernau

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	ELECTRICITY	Consumo energetico	164.28 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.04.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1971

CODICE OGGETTO: 25364002 - 73249 Wernau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25364002 - 73249 Wernau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25364002 - 73249 Wernau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25364002 - 73249 Wernau

La proprietà



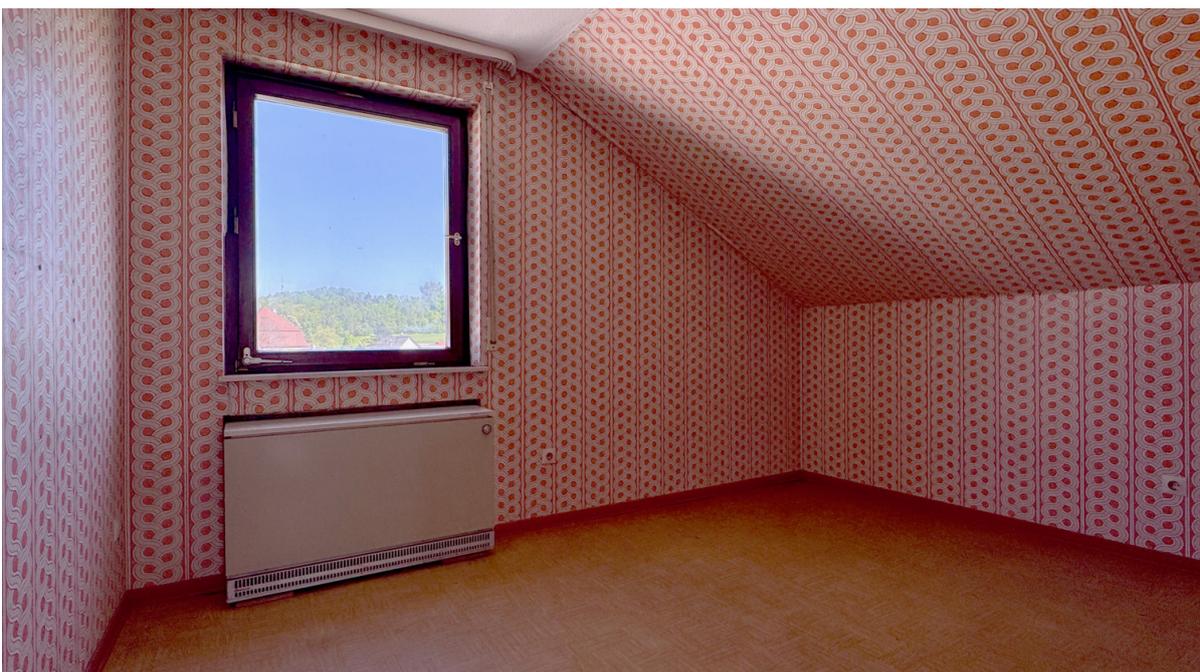
CODICE OGGETTO: 25364002 - 73249 Wernau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25364002 - 73249 Wernau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25364002 - 73249 Wernau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25364002 - 73249 Wernau

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 25364002 - 73249 Wernau

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN







DEKRA Standard
Sicherheitszertifikat für
20 Jahre
Standard EN1 / Z14



Capital
MARKT KOMPASS
Top-Makler Nürtingen
★★★★★
Hochschule für
von Poll Immobilien
Kirchheim unter Teck



BELLEVUE
Best Property
Agents
2025



Gold Partner
Seit 2015
Immobilien
Scout24

Kundenmeinungen
der letzten 12 Monate



VON KUNDEN
EMPFOHLEN
2024
Mehr Infos

Proven Expert

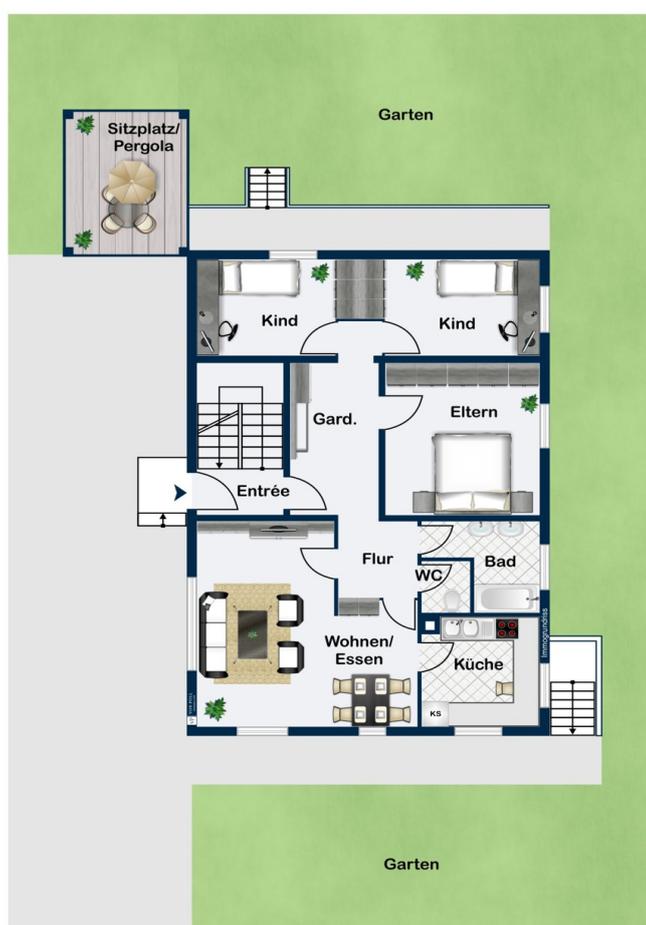
Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com

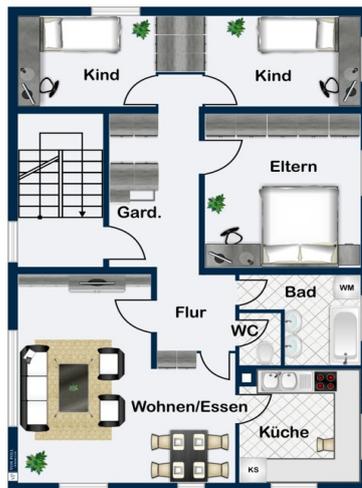


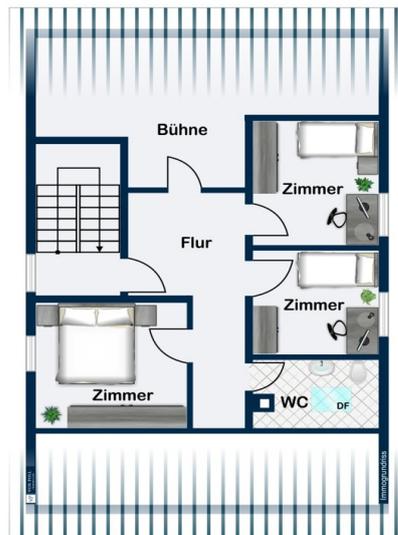
www.von-poll.com

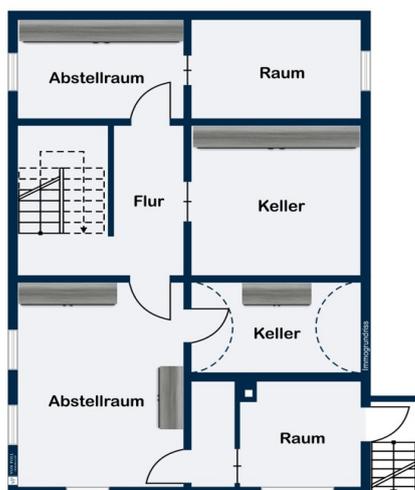
CODICE OGGETTO: 25364002 - 73249 Wernau

Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25364002 - 73249 Wernau

Una prima impressione

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 m² 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 m². 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 m² 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.

CODICE OGGETTO: 25364002 - 73249 Wernau

Dettagli dei servizi

•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)

CODICE OGGETTO: 25364002 - 73249 Wernau

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25364002 - 73249 Wernau

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 164.28 kWh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 25364002 - 73249 Wernau

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Michael Krohe

Marktstraße 52 Kirchheim sotto Teck
E-Mail: kirchheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com