

Wernau

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

Codice oggetto: 26364020



PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 119,37 m² • VANI: 4.5

Codice oggetto: 26364020 - 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: 26364020 - 73249 Wernau

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26364020
Superficie netta	ca. 119,37 m ²
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2014
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26364020 - 73249 Wernau

Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	04.02.2035	Consumo finale di energia	43.00 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Elettrico	Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 26364020 - 73249 Wernau

La proprietà



Codice oggetto: 26364020 - 73249 Wernau

La proprietà



Codice oggetto: 26364020 - 73249 Wernau

La proprietà



Codice oggetto: 26364020 - 73249 Wernau

La proprietà



Codice oggetto: 26364020 - 73249 Wernau

La proprietà



Codice oggetto: 26364020 - 73249 Wernau

La proprietà



Codice oggetto: 26364020 - 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 €

3,70% 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!

Bäume pflanzen
fürs Klima

GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com



**VON POLL
IMMOBILIEN**

DEKRA

Standard
Dienstleistungs-
Standard (DIN) / DIN

DEKRA

Standard
Dienstleistungs-
Standard (DIN) / DIN

F.A.Z. INSTITUT

DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER

BELLEVUE

Best Property
Agents
2026

Gold Partner

Seit 2024

Immo
Scout24

Proven Expert

★★★★★

SEHR GUT

995 Empfehlungen

**Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

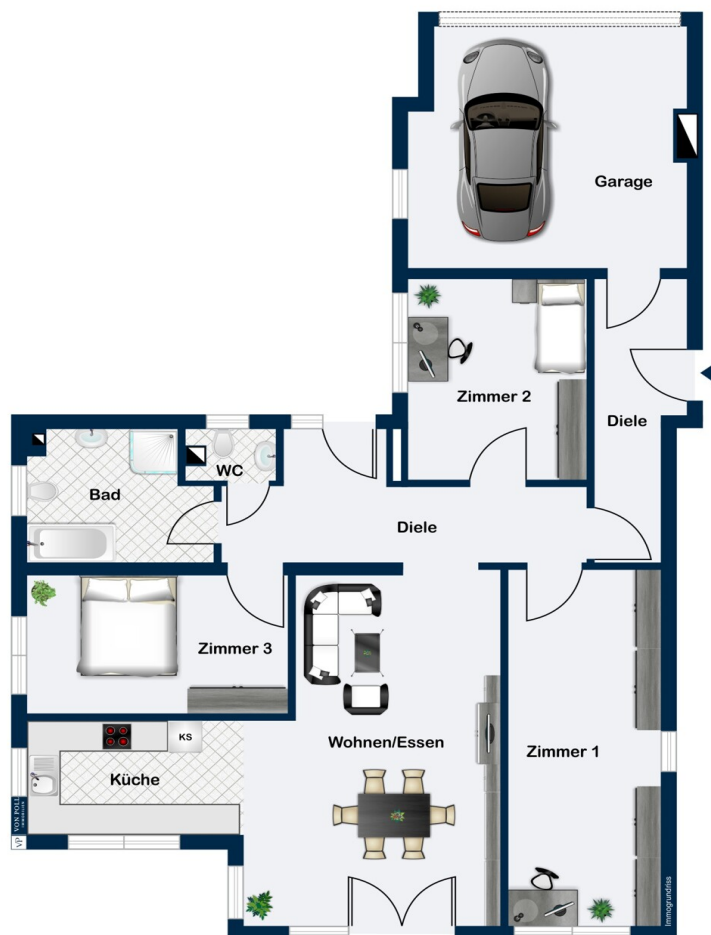
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf,
Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 07021 - 50 44 88 0

Codice oggetto: 26364020 - 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: 26364020 - 73249 Wernau

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26364020 - 73249 Wernau

Dettagli dei servizi

- * 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

Codice oggetto: 26364020 - 73249 Wernau

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26364020 - 73249 Wernau

Ulteriori informazioni

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: 26364020 - 73249 Wernau

Partner di contatto

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

Manuela Sachs & Michael Krohe

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck

Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0

E-Mail: kirchheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com