Wernau

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

Objektnummer: 26364020



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119.37 m^2 • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 26364020 - 73249 Wernau

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

Objektnummer: 26364020 - 73249 Wernau

Auf einen Blick

Objektnummer	26364020
Wohnfläche	ca. 119.37 m²
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2014
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26364020 - 73249 Wernau

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	04.02.2035
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	24 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26364020 - 73249 Wernau

Die Immobilie





Objektnummer: 26364020 - 73249 Wernau

Die Immobilie





Objektnummer: 26364020 - 73249 Wernau

Die Immobilie





Objektnummer: 26364020 - 73249 Wernau

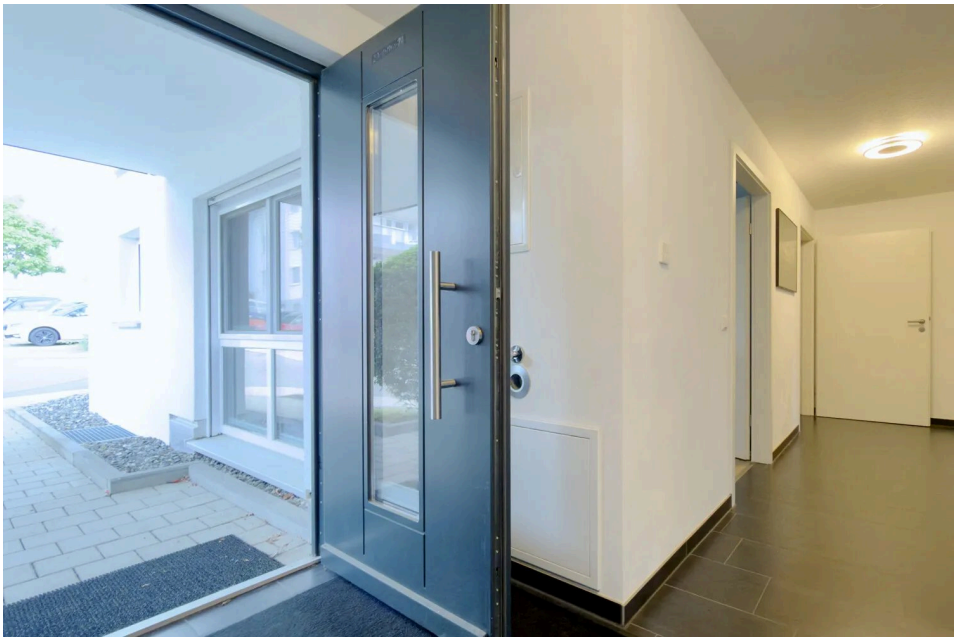
Die Immobilie

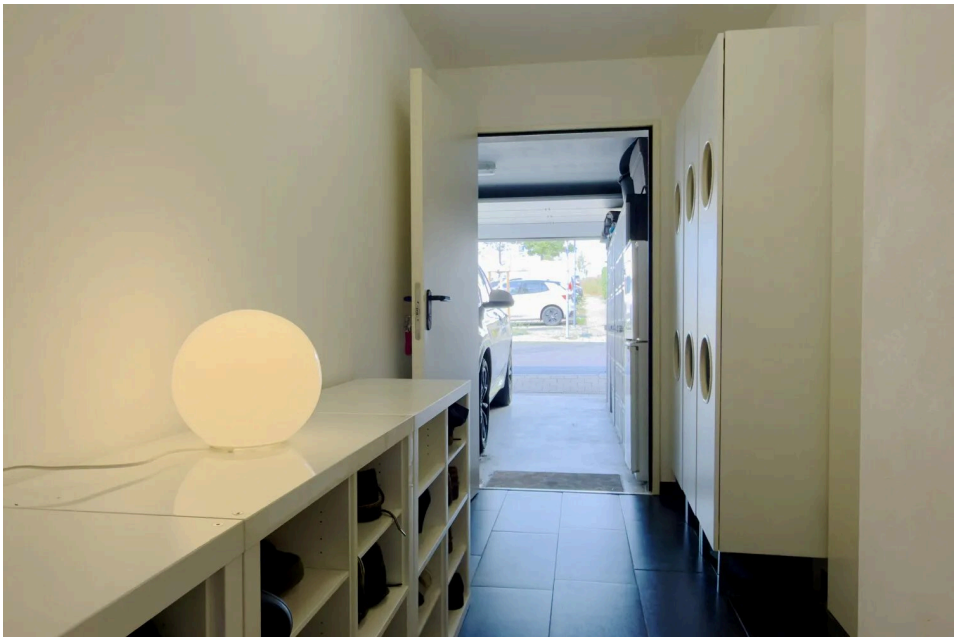




Objektnummer: 26364020 - 73249 Wernau

Die Immobilie





Objektnummer: 26364020 - 73249 Wernau

Die Immobilie





Objektnummer: 26364020 - 73249 Wernau

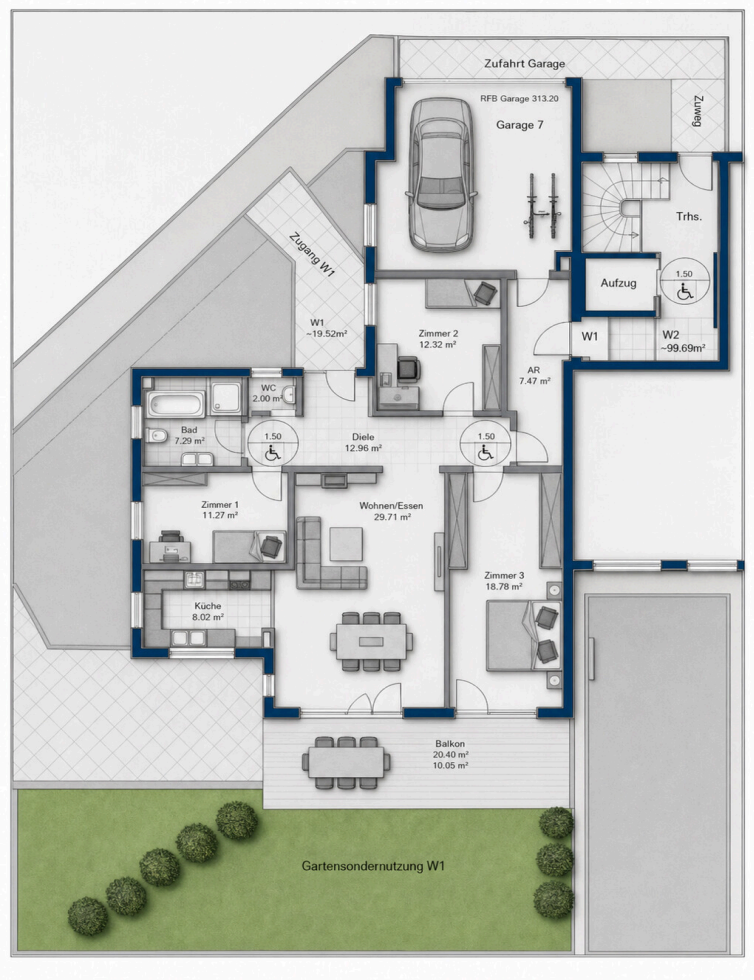
Die Immobilie





Objektnummer: 26364020 - 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: 26364020 - 73249 Wernau

Ein erster Eindruck

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 zukunftssicheres 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.

Objektnummer: 26364020 - 73249 Wernau

Ausstattung und Details

* 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

Objektnummer: 26364020 - 73249 Wernau

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26364020 - 73249 Wernau

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26364020 - 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