

Exposé

Dachgeschosswohnung in Wernau

Außergewöhnliche Dachgeschosswohnung mit traumhaftem Ausblick



Objekt-Nr. OM-283746

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:
Hr. Hagen

73249 Wernau
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	67,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	23.900 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	370 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von 67 m² verfügt über 2,5 Zimmer und befindet sich im 2. OG eines Mehrparteienhauses mit insgesamt 10 Parteien. Das Gebäude wurde im Jahr 1993 erbaut und im Jahr 1994 erstmals bezogen.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde im Jahr 2023 renoviert und mit neuen Fenstern und Balkontüren ausgestattet. Sie wird derzeit von den Eigentümern selbst bewohnt (Nichtraucherhaushalt).

Die Wohnung verfügt über einen großen Eingangsbereich bzw. Flur mit separater Toilette. Das großzügige Tageslichtbad verfügt über eine Eckbadewanne mit separater Dusche und einem Waschmaschinenanschluss. Die Nutzung des Waschmaschinenanschlusses in der Wohnung ist optional, da es im Kellergeschoss noch eine Waschküche mit einer weiteren Anschlussmöglichkeit gibt.

Die Küche ist mit sehr guten Einbaugeräten ausgestattet (z.B. Herd von Bosch und Kühlschrank von Siemens).

Der zur Wohnung gehörende, überdachte Balkon bietet einen traumhaften Blick über Wernau bis hin zur Burg Teck.

Sowohl der Schlaf- als auch der Wohnbereich sind großzügig geschnitten und bieten vor allem durch die hohen Decken (bis zu 3,35 m) ein schönes Raumgefühl. Des Weiteren befinden sich in beiden Räumen kleine Abstellkammern unter den Dachschrägen.

Internet ist über DSL (250MBit) und Kabel (1000 MBit – volle Leistung verfügbar) erhältlich.

Die Wohnung verfügt über ein eigenes Kellerabteil, einen gemeinschaftlichen Fahrradkeller und einen eigenen Tiefgaragenstellplatz (inkl. eigenem Stromanschluss) mit direktem Zugang zum Treppenhaus.

Die Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage (Vermietung).

Das aufgeführte Hausgeld beinhaltet alle Nebenkosten (inkl. Heiz- und Wasserkosten, allgemeine Hausversicherungs- und Abfallgebühren, Kabelanschluss, Rücklagenbildung, Winterdienst etc.).

Die Berechnung des Hausgeldes basiert auf einem 2-Personenhaushalt und enthält entsprechend die individuellen Verbrauchswerte der Eigentümer.

Ausstattung

In der Wohnung wurden die Fenster und Balkontüren im Jahr 2023 erneuert, die Dachfenster bereits im Jahr 2013. Der Fußboden ist mit Laminat belegt, in Bad, Toilette, Küche und auf dem Balkon liegen Fliesen.

Der Balkon hat Süd-Süd-Ost Ausrichtung. Vollausgestattete Küche, Keller, Waschküche, Fahrradkeller, TG-Stellplatz mit separatem Licht und eigenem Stromanschluss.

Der vorhandene Energieausweis (Energieverbrauchsausweis; erstellt am 26.11.2018) für Wohngebäude gem. §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013 liegt vor.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Infrastruktur

Mehrere Apotheken, Lebensmittelläden (Edeka, Penny, Aldi und Lidl), Drogerie Rossmann, 2 Arzthäuser mit div. Haus- und Fachärzten, Kindergärten und -tagesstätten, Grundschule,

Realschule, öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Bahn), Sport- und Musikvereine, Golfplatz, Reiterhof - alles auch fußläufig erreichbar.

Hinweis:

Der Tiefgaragenstellplatz ist nicht im Kaufpreis inbegriffen, wird aber gemeinsam mit der Wohnung erworben.

Lage

Wernau (Neckar) ist eine Stadt im Landkreis Esslingen in Baden-Württemberg und hat derzeit ca. 12.500 Einwohner. Sie gehört zur Region Stuttgart und zur europäischen Metropolregion Stuttgart. Mit ihrer hervorragenden Infrastruktur gibt es in Wernau nahezu alles, was man braucht. Wernau bietet neben zahlreichen, gut erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten auch mehrere Apotheken und Arztpraxen (diverse Haus- und Fachärzte). Direkt am Neckar und am Rande des Naturschutzgebietes Wernauer Baggerseen gelegen, glänzt Wernau mit viel Natur und ist für Sport und Erholung direkt vor der Haustür bestens geeignet. Wernau liegt im Neckartal an der Grenze zum Ballungsraum Stuttgart mit all seinen Vorteilen, was Arbeit, Bildung und auch Kultur und Freizeit betrifft. Wernau genießt den geografischen Vorteil, über die Bundesstraßen B 10 und B 313 und die Autobahn A8 sowie durch die S-Bahnlinie S 1 direkt an die Pulsadern in der Region Stuttgart angeschlossen zu sein. Kurze Wege zum internationalen Flughafen Stuttgart und zur Landesmesse machen die Stadt besonders interessant. Die Firmen Bosch Home Comfort Group (von der Wohnung in 3 Minuten zu Fuß erreichbar) und die Europazentrale des Werkzeugmaschinenherstellers DMG Mori gehören zu den größten Arbeitgebern der Stadt Wernau. Mittelständischen Unternehmen bietet Wernau ausgezeichnete Entwicklungsmöglichkeiten.

Derzeit gibt es in Wernau rund 100 Vereine, Verbände und Organisationen, die Wernau buchstäblich verschönern, kulturell bereichern oder attraktive Freizeitaktivitäten mit Sport, Kultur oder Unterhaltung bieten. Das stärkt den gesellschaftlichen Zusammenhalt über alle Generationen hinweg. Jeder kann in den Vereinen, den verschiedenen Organisationen und in den Kirchen einen Ort und eine Möglichkeit finden, sich einzubringen, aktiv zu sein und persönliche Kontakte knüpfen. Herzlichkeit, soziales Engagement und Geselligkeit in vielfältiger Art ermöglicht es allen, sich hier wohl zu fühlen und Wernau als echte „Heimat“ zu empfinden.

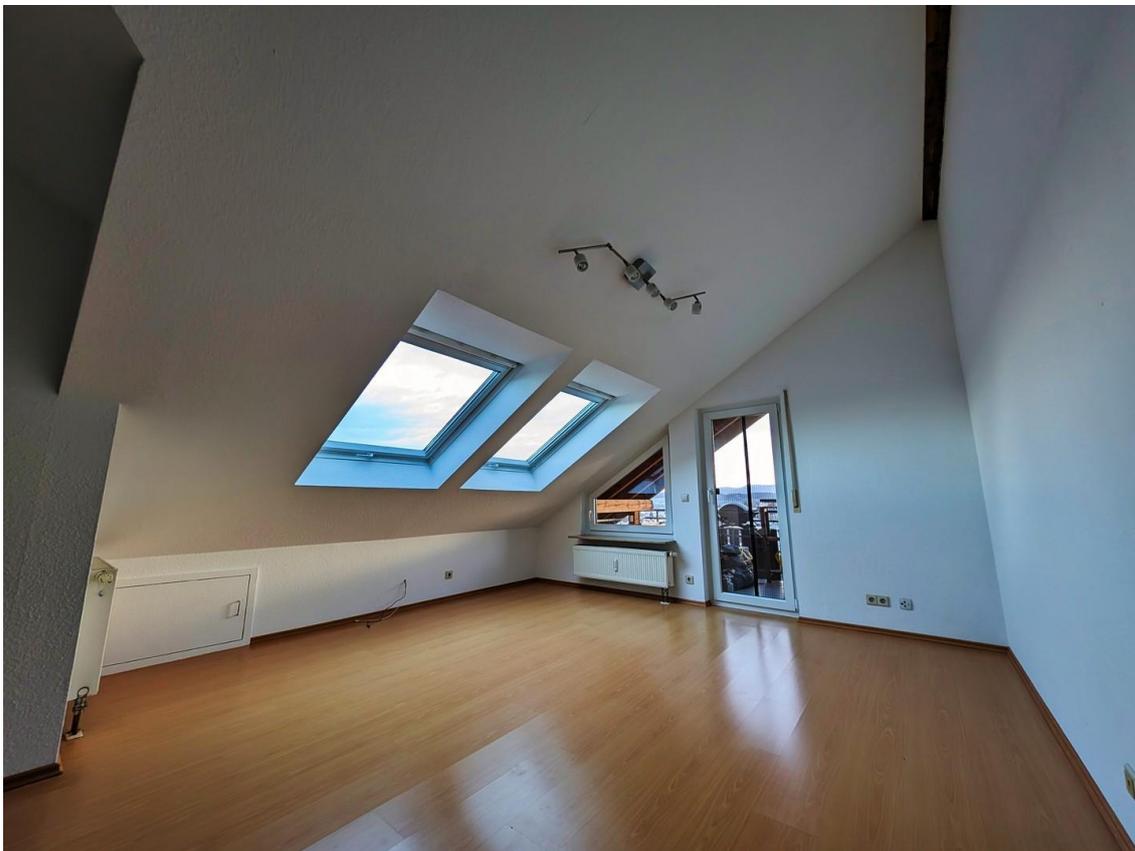
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnbereich - Balkonzugang

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

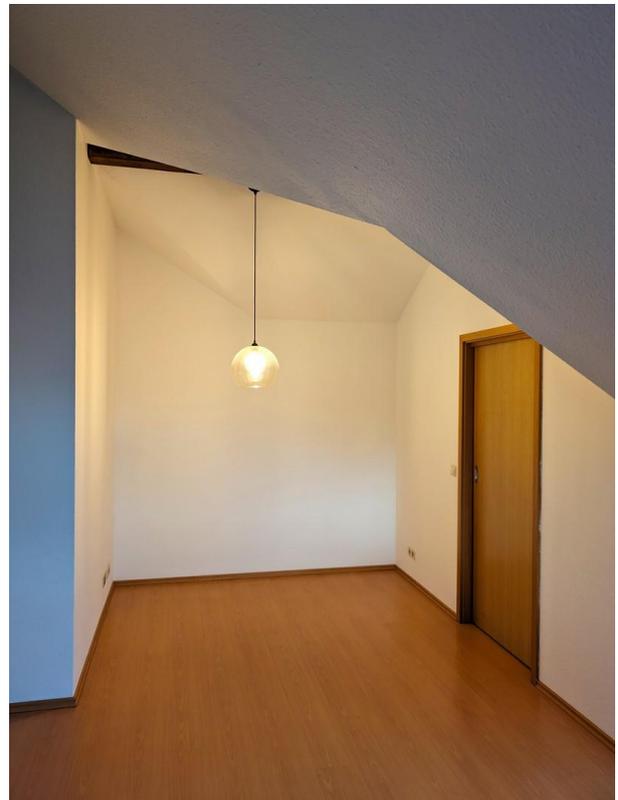
Exposé - Galerie



Übergang Ess-/Wohnbereich



Essbereich



Essbereich - Küchentür

Exposé - Galerie



Küche linke Seite



Küche Ausblick - Osten

Exposé - Galerie



Küche rechte Seite



Wohnungseingang - Flur



Eingangsbereich - Flur

Exposé - Galerie



Flur - Schlaf-/Badezimmertüren



Separates WC



Tageslichtbad

Exposé - Galerie



Bad Eingangstür

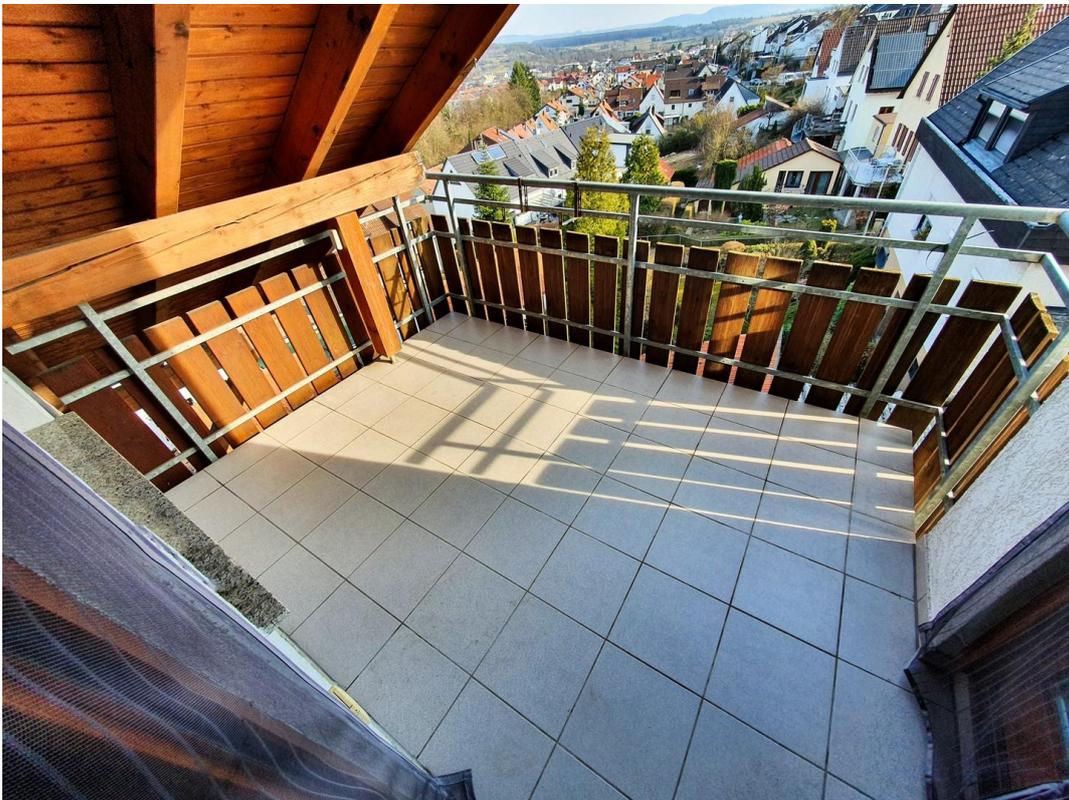


Schlafzimmer - Balkonzugang

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Überdachter Balkon

Exposé - Galerie



Ausblick Balkon Süden



Treppenhaus - Wohnungseingang

Exposé - Galerie



Abschließbares Kellerabteil

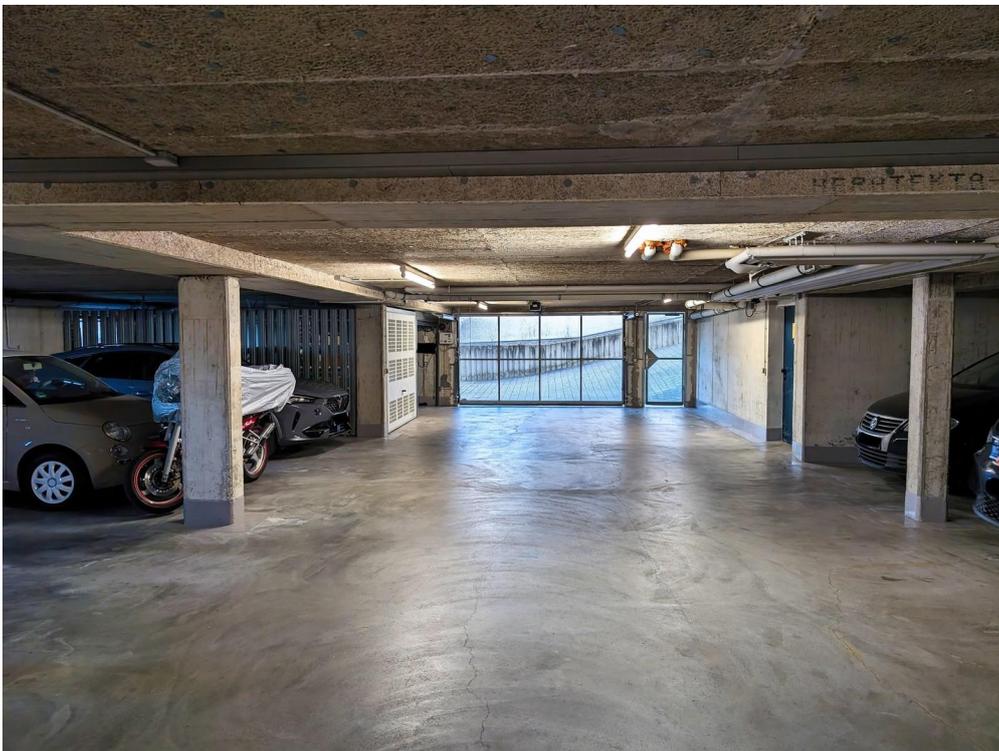


Kellerabteil

Exposé - Galerie



Waschküche



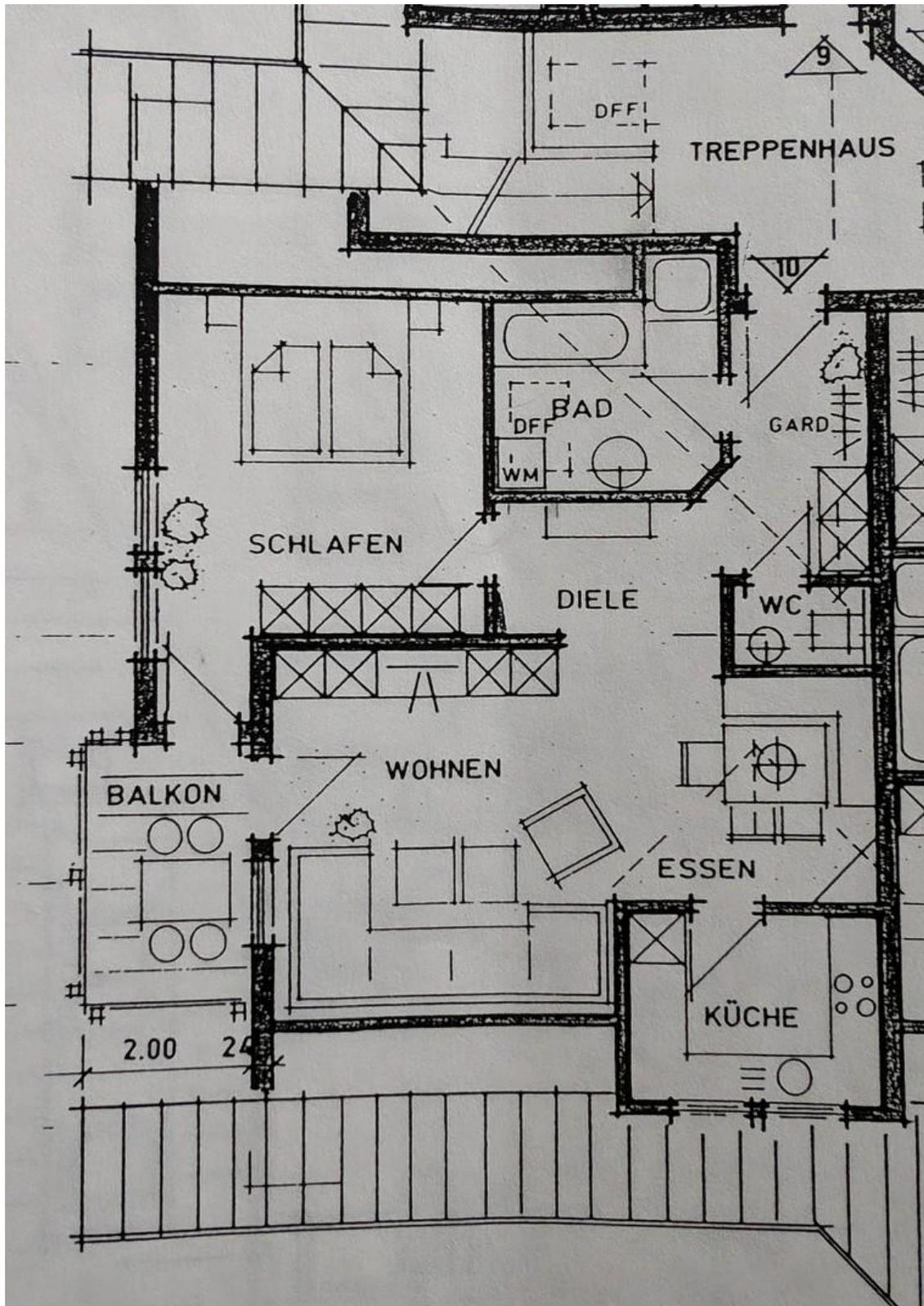
Tiefgarage - Treppenhauszugang

Exposé - Galerie



Hausansicht vorne - Eingang

Exposé - Grundrisse



Wohnungsgrundriss