ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Reihenendhaus in Wernau

Erstbezug nach Renovierung: Reihenendhaus in sonniger zentraler Südlage in Wernau

Objekt-Nr. OM-294202

Reihenendhaus

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Daniel Seybold

Robert-Bosch-Straße 20
73249 Wernau
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	201,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	87,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Ofenheizung

Objektbeschreibung

Verkauft wird dieses 1953 in massiver Bauweise errichtete vollunterkellerte Reihenendhaus in Wernau.

Von 2017 bis heute wurden umfangreiche energetische Sanierungs- und Renovierungsarbeiten durchgeführt. Lediglich das Tageslichtbad ist renovierungsbedürftig.

Ab sofort Bezugsfrei ! Provisionsfrei !

Wohnfläche ca.: 87 m²

+ Nebenflächen ca.: 60 m² (siehe Aufteilung)

Gesamte Grundstücksgröße: 201 m²

Aufteilung des Hauses:

UG: 1 Gewölbekeller, 1 Heizungsraum, 1 Hauswirtschaftsraum, Flur + Treppe (Nebenflächen Keller ca. 27 m²)

EG: 1 Abstellkammer, 1 Küche, 1 Wohnzimmer, Flur + Treppe

OG: 1 Schlafzimmer, 1 Tageslichtbad, offener Arbeitsbereich, Flur+ Treppe

DG: Unrenoviert, 1 kleiner Raum mit Giebelfenster, Treppe, Nebenflächen im Dachgeschoss 1,5 m² (> 2m Höhe), 12 m² (1-2m Höhe), 9 m² (< 1m Höhe)

Geräteraum für Gartengeräte o.ä. 12 m²; Zugang vom Garten aus

Garage / Stellplatz: Garage (5,5 m x 2,8 m) + zusätzlich 1-3 Stellplätze möglich

Aufgrund der Größe ist diese Immobilie ideal für eine kleine Familie, Paare oder eine Einzelperson.

Vorteile:

- Niedrige Nebenkosten (Heizung + Strom) durch Solarthermie, PV und Dämmung

- Zentrale, aber ruhige Lage

- S-Bahn fußläufig in 10 Min erreichbar

- Helle renovierte Räume

- Elektrik auf dem neuesten Stand

- Wasserleitungen und Netzwerkkabel im ganzen Haus neu verlegt

- Glasfaser- und Kabelanschluss für 1 GBit/s Internet im Haus vorhanden

- SmartHome-fähig

- Renovierte Garage (Dach, Fassade und Elektrik neu, elektrisches Sektionaltor)

- Bis zu 3 zusätzliche Stellplätze möglich

- Kleiner mit Doppelstabmatten eingezäunter pflegeleichter Garten

- Das Haus ist geräumt und kann sofort übernommen werden

U. a. durchgeführte Sanierungs- / Renovierungsarbeiten:

- 2017: Dach neu, inkl. hochwertiger 32 cm dicker Holzfaserdämmung, gedeckt mit schwarz lasierten Braas Tonziegeln

- 2017: Fassade neu, 18 cm starke nicht brennbare Dämmung aus Steinwolle; Dämmung, Feinputz und Fassadenfarbe diffusionsoffen

- 2017: 3-fach verglaste Fenster; im UG + EG einbruchhemmend; inkl. Fliegengitter und elektrischen Rollläden (steuerbar über App)

- 2017: Einbruchhemmende Aluminium Haus- und Kellertür

- 2019: Viessmann Röhrenkollektoren für Warmwasser (und später für die Heizungsunterstützung) auf dem Dach; inkl. 1.500 L Edelstahlpufferspeicher im Keller

- 2019: Viessmann Frischwasserstation. Dadurch keine Gefahr durch Legionellen!

- 2022: Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher; pro Jahr ca. 2.000 kWh Ertrag

- 2023: Leitungen für Flächenheizung im OG und im Wohnzimmer verlegt, per App steuerbare Thermostate installiert

- 2024: EG + OG neu mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen; alle Böden neu

Ausstattung

Fußboden:
Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Energie:

Energieausweis: Energiebedarfsausweis

Wesentliche Energieträger: Gas

Heizungsart: Ofenheizung

Endenergiebedarf: 125,4 kWh/(m²*a)

Primärenergiebedarf: 136,8 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: D

Potential für Energieeffizienzklasse: A

Ausstellungsdatum: 22.01.2023

Gültig bis: 20.01.2033

Z.Zt. wird das Haus über 2 Gasöfen im EG beheizt. Zur Vorbereitung eines Heizungstausch wurden bereits Leitungen für Flächenheizungen im OG (Wandheizung) und im Wohnzimmer (Fußbodenheizung) verlegt. Diese brauchen nur noch an ein Heizungssystem ihrer Wahl angeschlossen werden. Dann können auch die neu installierten Thermostate über App gesteuert werden.

Laut Berechnung des Energieberaters würde sich der Endenergiebedarf mit dem Einbau einer Luft-Wärme-Pumpe auf 35 kWh(m²*a) verringern. Dadurch würde das Haus die Energieeffizienzklasse A erhalten.

Warmwasser:

In der Regel von ca. März/April bis ca. Oktober/November (je nach Sonnenstrahlung) ausschließlich über Solarthermieanlage, zusätzlich bei Bedarf elektrisch über Durchlauferhitzer.

Warmwasseranschluss am Stellplatz der Waschmaschine vorhanden.

Lage

Das Objekt liegt in belebter, aber ruhiger Gegend in Wernau. Fußläufig sind die Buslinien 145 und 146 erreichbar. Überregionale Ziele kann man über die nahe (ca. 10 Minuten Fußweg) verkehrenden Bahnlinien 760 und S1 gut erreichen.

Die Kirchheimer Str. mit verschiedenen Ärzten, Apotheken, Bäcker, Restaurants, Post, Läden und das Quadrium (Sauna + Wellness + Hallenbad) sind fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar.

Ein Waldgebiet zum Joggen, Spazieren gehen oder Nordic Walking in ca. 10 Min. fußläufig erreichbar.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	125,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

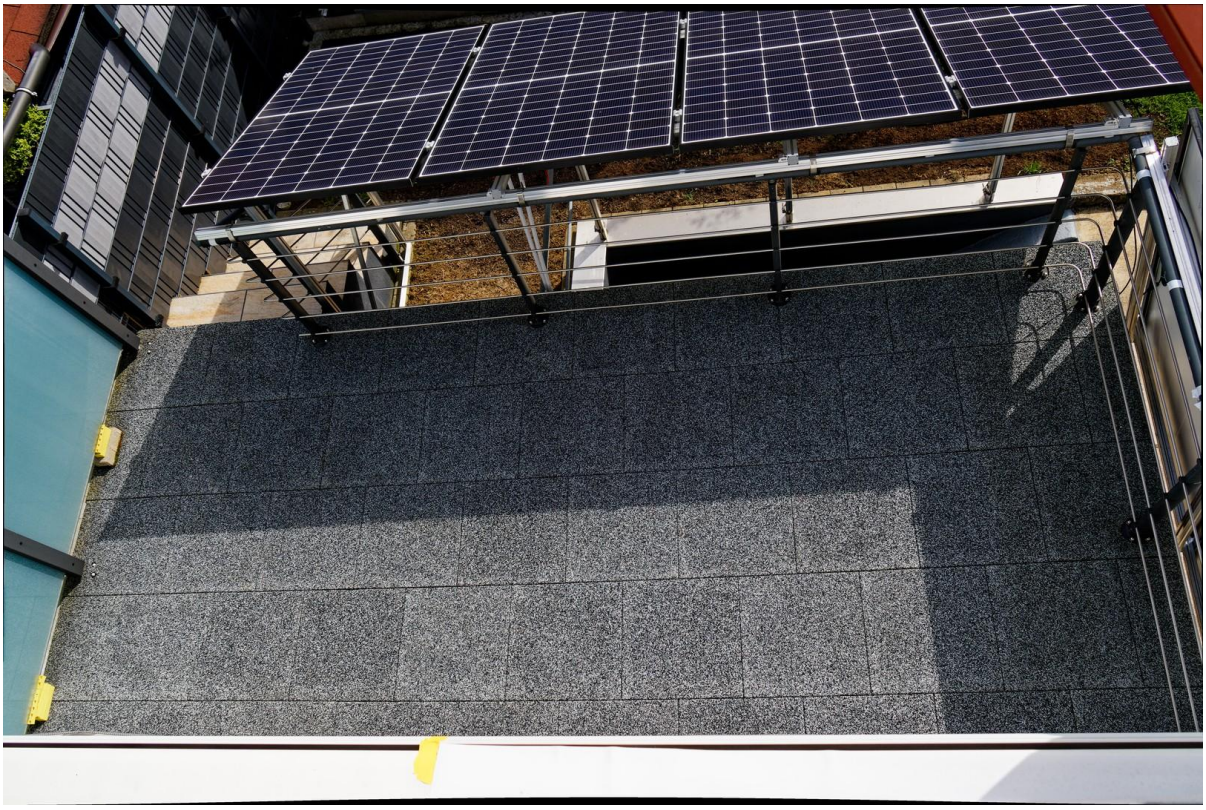
Hausansicht

Exposé - Galerie

Garage

Garten

Exposé - Galerie



Terrasse

Schlafzimmer

Exposé - Galerie

Büro

Büro

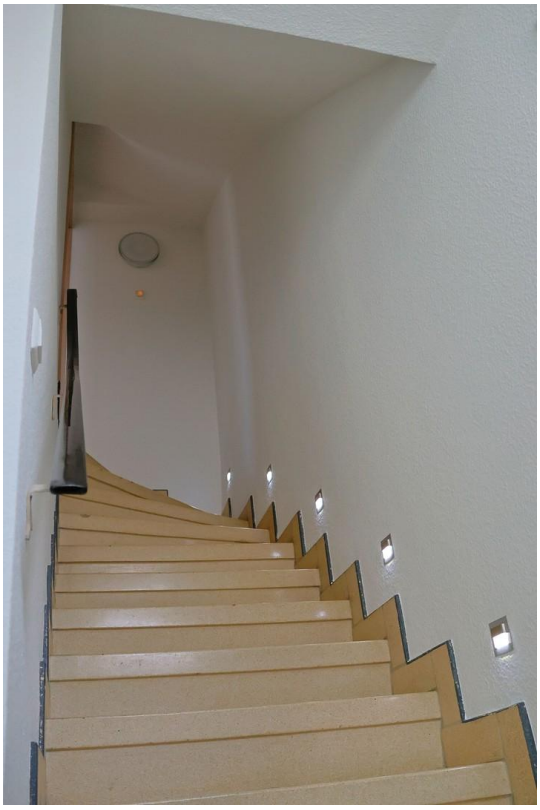
Exposé - Galerie

Flur OG

Küche

Exposé - Galerie

Flur EG



Treppenhaus

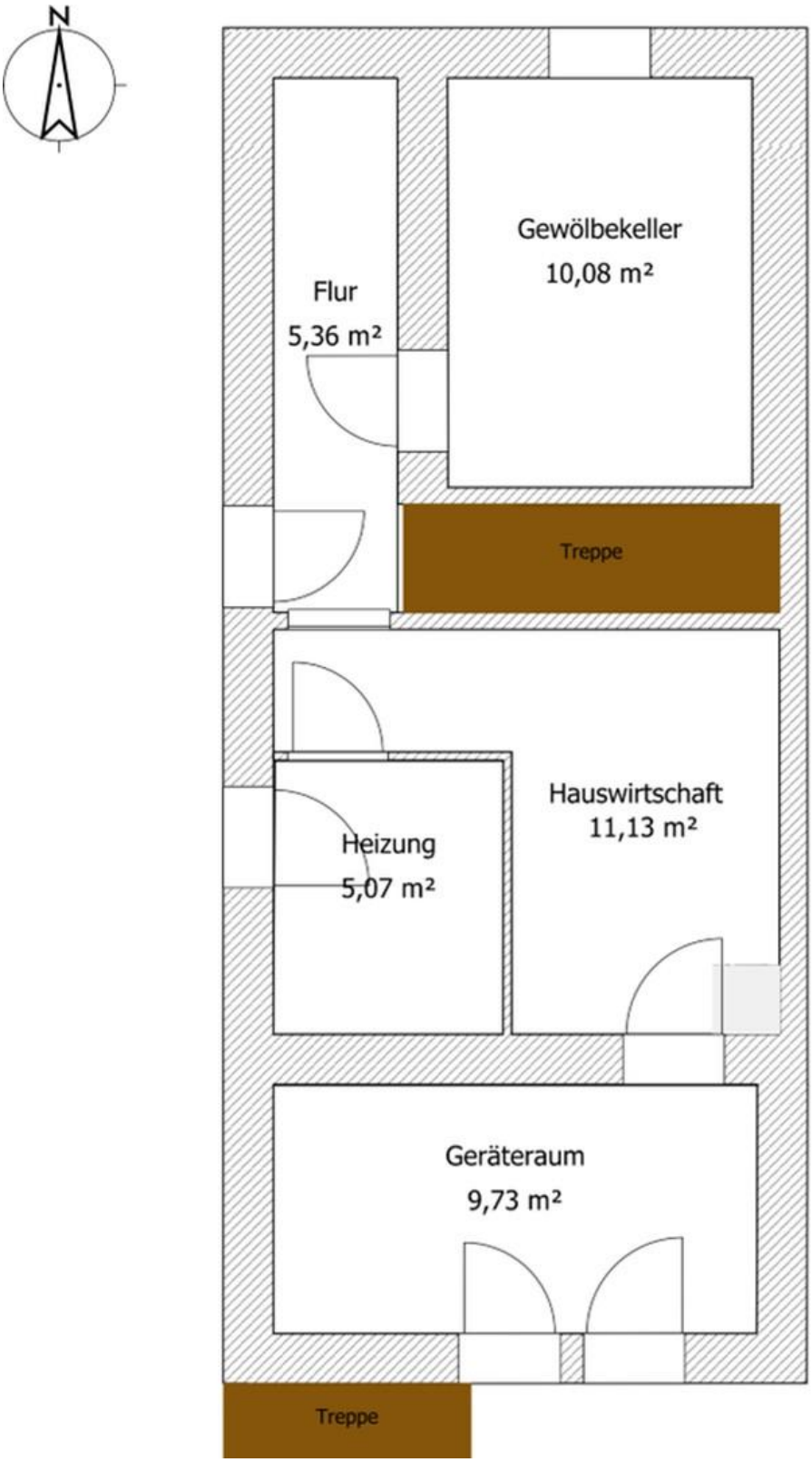
Wohnzimmer

Heizungsraum

Hauswirtschaftsraum

Geräteraum

Exposé - Grundrisse

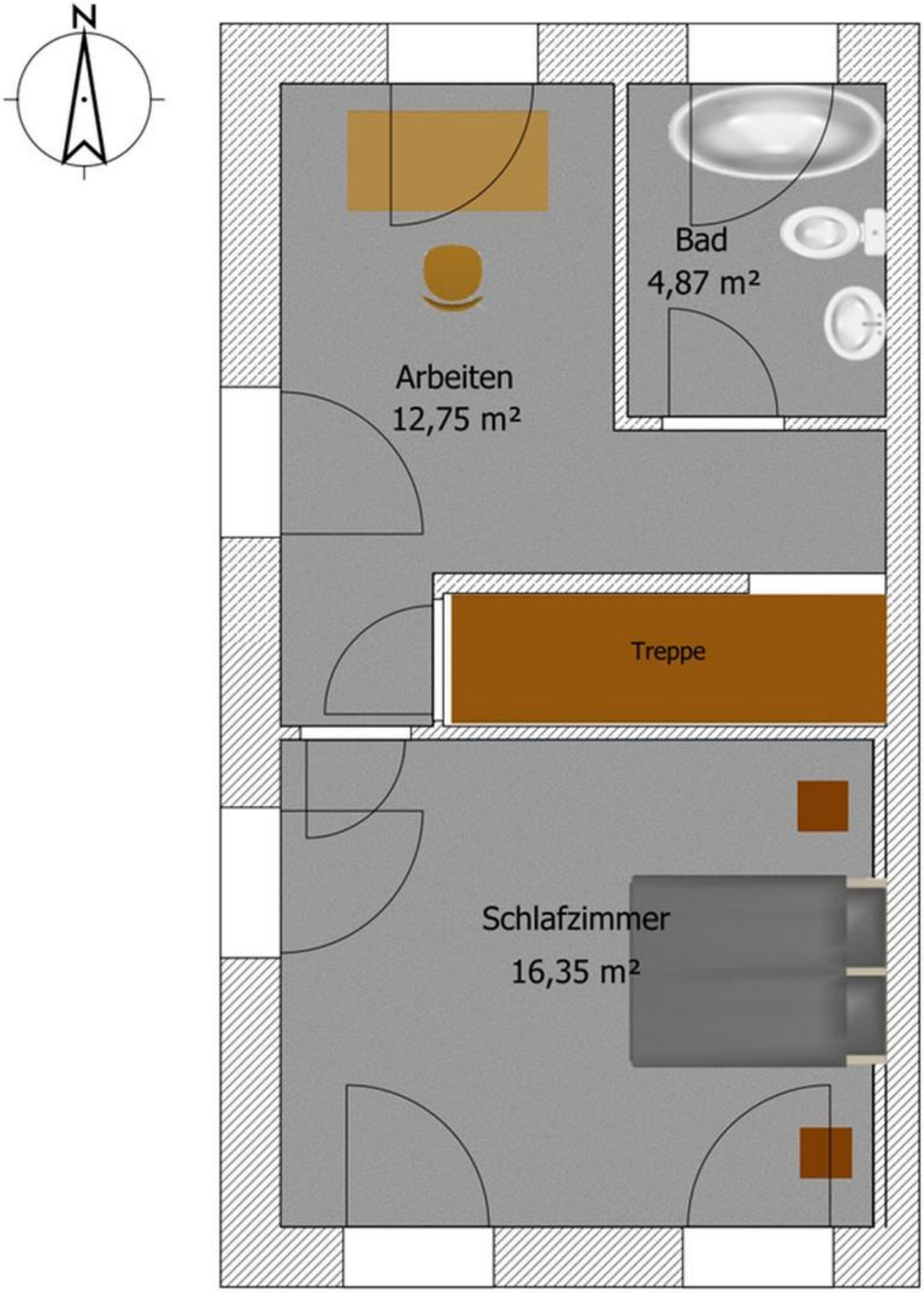


UG

Garage
Kammer
1,48 m²
Küche
11,89 m²
Flur
3,97 m²
Treppe
Wohnzimmer
16,56 m²
Terrasse
12,28 m²

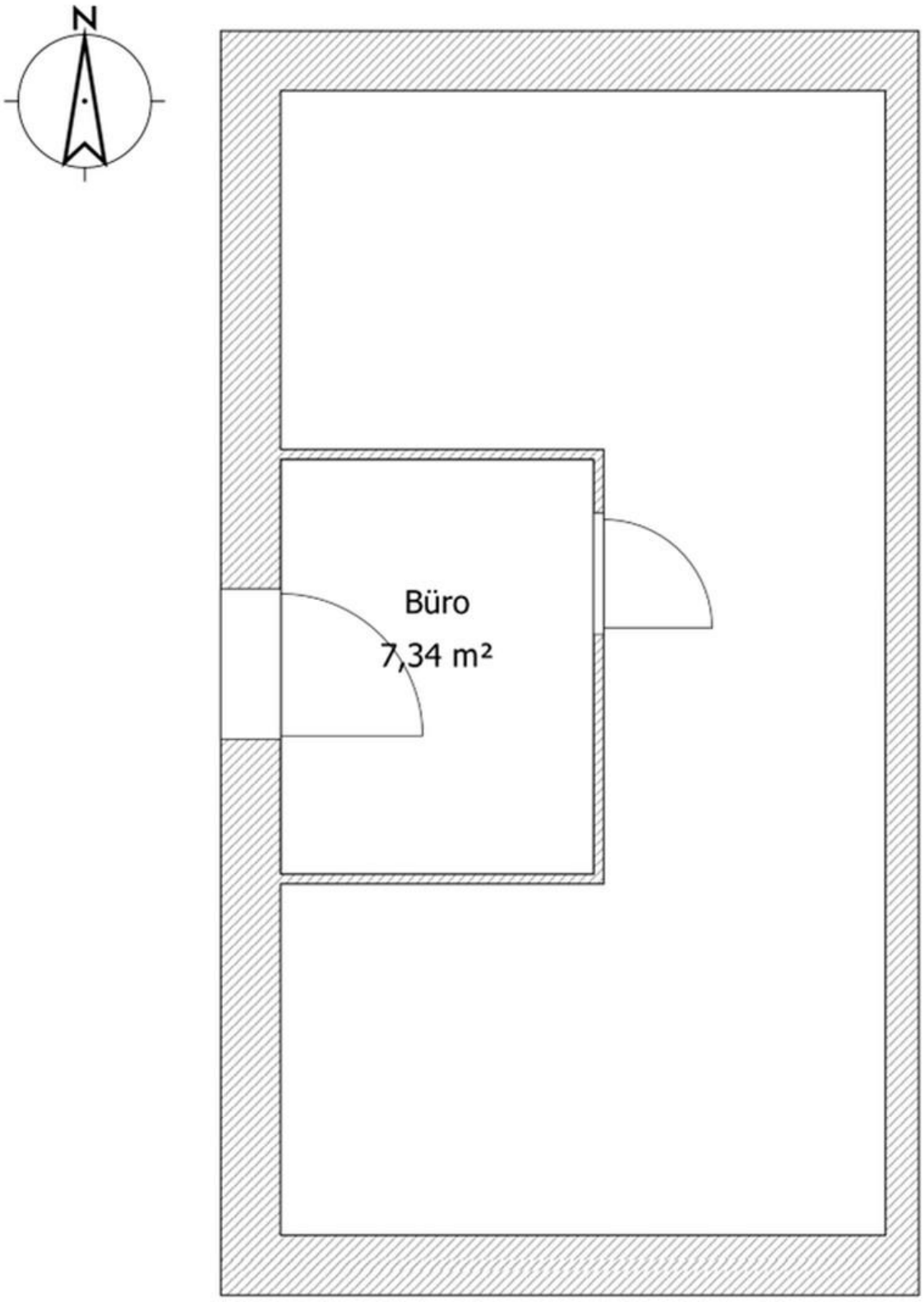
EG

Exposé - Grundrisse



OG

Exposé - Grundrisse



DG