

Exposé

Doppelhaushälfte in Wernau

DHH mit EBK, Keller und großem Garten in Wernau



Objekt-Nr. OM-442870

Doppelhaushälfte

Verkauf: **625.000 €**

Ansprechpartner:
Arnela Erden

73249 Wernau
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	522,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	163,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	53,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine im Jahr 1957 in massiver Bauweise errichtete Doppelhaushälfte, die durch kontinuierliche Instandhaltung und hochwertige Modernisierungen überzeugt. Besonders hervorzuheben sind die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen in den Jahren 2015 bis 2017 sowie die erst kürzlich abgeschlossenen Erneuerungen der Sanitäreinrichtungen und der Küche (2023/2024).

Mit insgesamt 5,5 Zimmern plus einem Studio bietet die Immobilie eine Wohnfläche, die flexiblen Nutzungsansprüchen – etwa für Familien oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten – gerecht wird.

Raumaufteilung und Ausstattung

Das Erdgeschoss ist als offener Lebensbereich konzipiert. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist mit einem Schwedenofen ausgestattet, der als zusätzliche Wärmequelle dient. Von hier aus besteht direkter Zugang sowohl zur weitläufigen Terrasse als auch zum Balkon. Die angrenzende, moderne Einbauküche (Einbau 2023) ist funktional gestaltet und bietet umfassenden Stauraum sowie Arbeitsflächen. Ein Duschbad komplettiert diese Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer, wovon eines über einen separaten Balkon verfügt. Das dortige Tageslichtbad wurde 2024 vollständig saniert und besticht durch ein zeitloses Design in Grau-Weiß sowie eine Ausstattung mit Badewanne und Dusche.

Das Dachgeschoss beherbergt ein weiteres Zimmer, ein Studio sowie ein zusätzliches Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche.

Das Untergeschoss bietet neben der Waschküche vier Kellerräume, die vielfältige Lager- und Abstellmöglichkeiten eröffnen.

Außenanlage

Der Außenbereich umfasst eine großzügige Terrasse sowie eine gepflegte Gartenfläche. Eine Garage für ein Fahrzeug ist im Angebot enthalten.

Wesentliche Modernisierungen im Überblick

Zeitraum 2023 – 2024:

Einbau einer neuen, hochwertigen Küche.

Vollständige Modernisierung der Badezimmer im Erd- und Obergeschoss.

Zeitraum 2015 – 2017:

Erneuerung des Dachs inklusive Dämmung.

Anbringung einer Außendämmung.

Erneuerung der Drainage rund um das Objekt.

Austausch von Fenstern und der Hauseingangstür.

Sanierung der Balkone sowie Neuanlage von Garten und Terrasse.

Erneuerung der Bodenbeläge (Laminat und Fliesen).

Heizung: Gas-Zentralheizung (Baujahr Anlagentechnik 2001).

Energetische Kennwerte (gemäß Energieausweis)

Art des Ausweises: Bedarfsausweis

Endenergieverbrauch: 153,6 kWh/(m²a)

Wesentlicher Energieträger: Gas

Baujahr Anlagentechnik: 2001

Ausstattung

Im EG befindet sich ein Parkettboden, im OG und DG ein Laminatboden. Der Keller ist gefliest.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	170,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



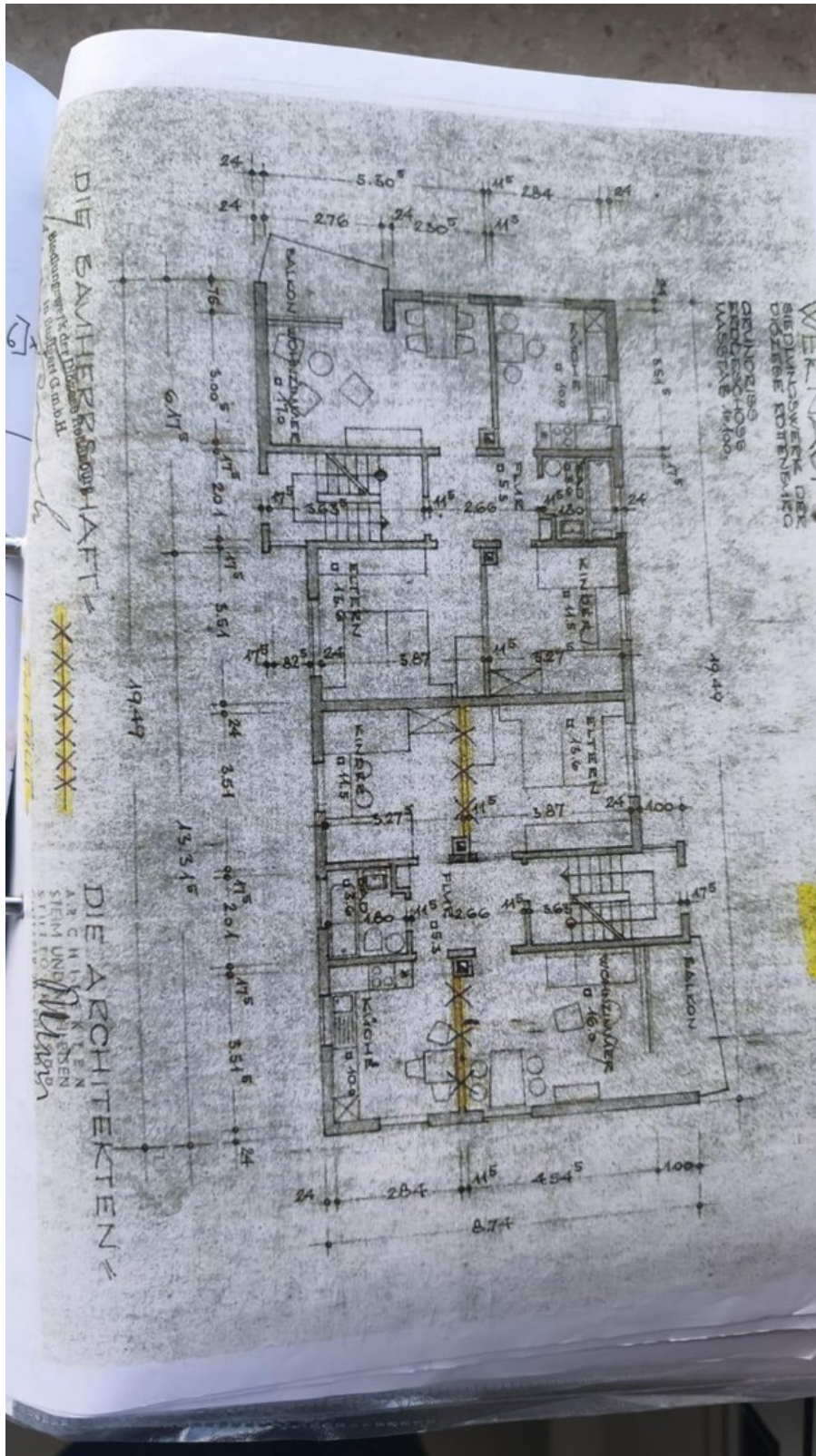
Exposé - Galerie



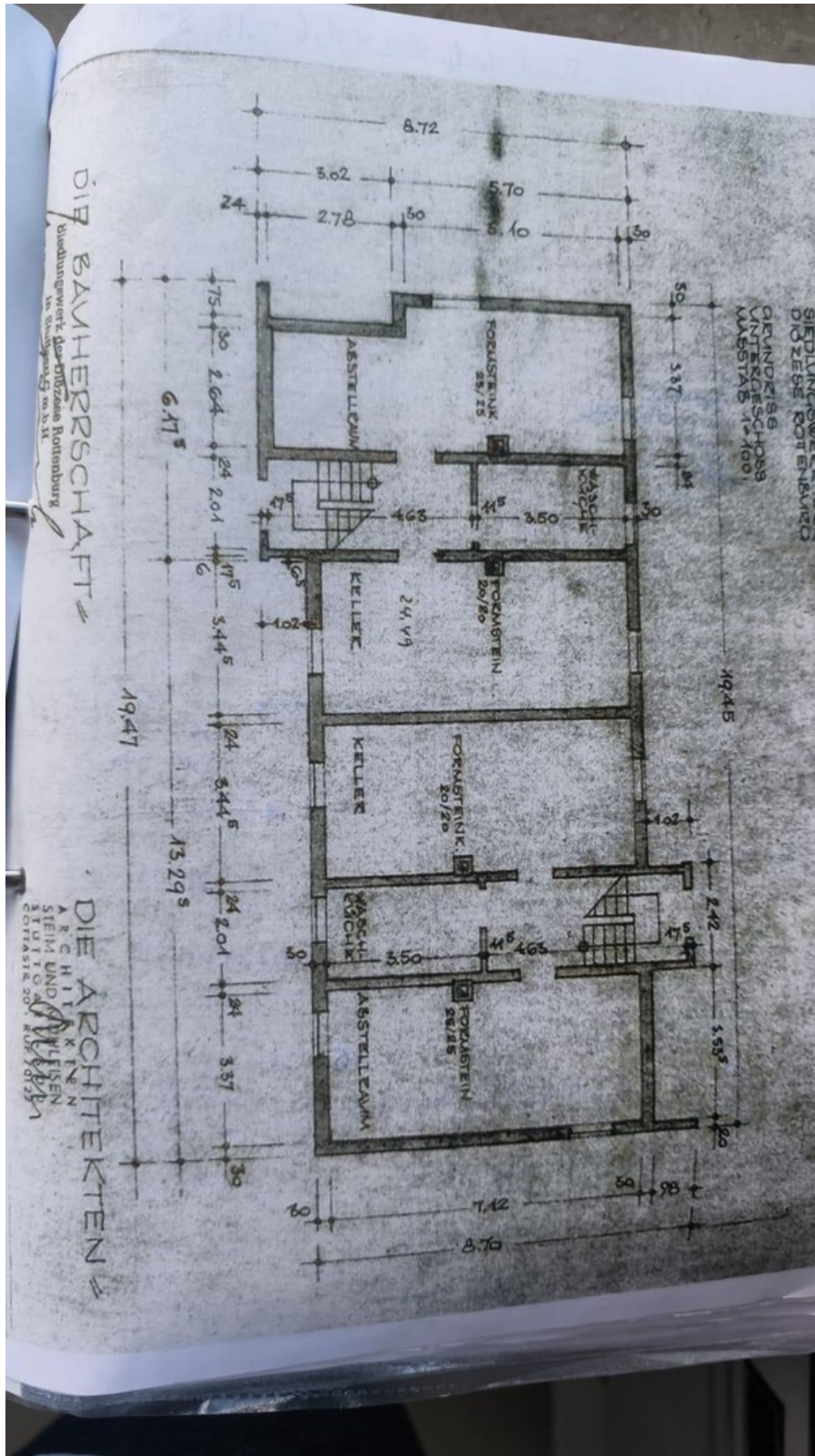
Exposé - Grundrisse



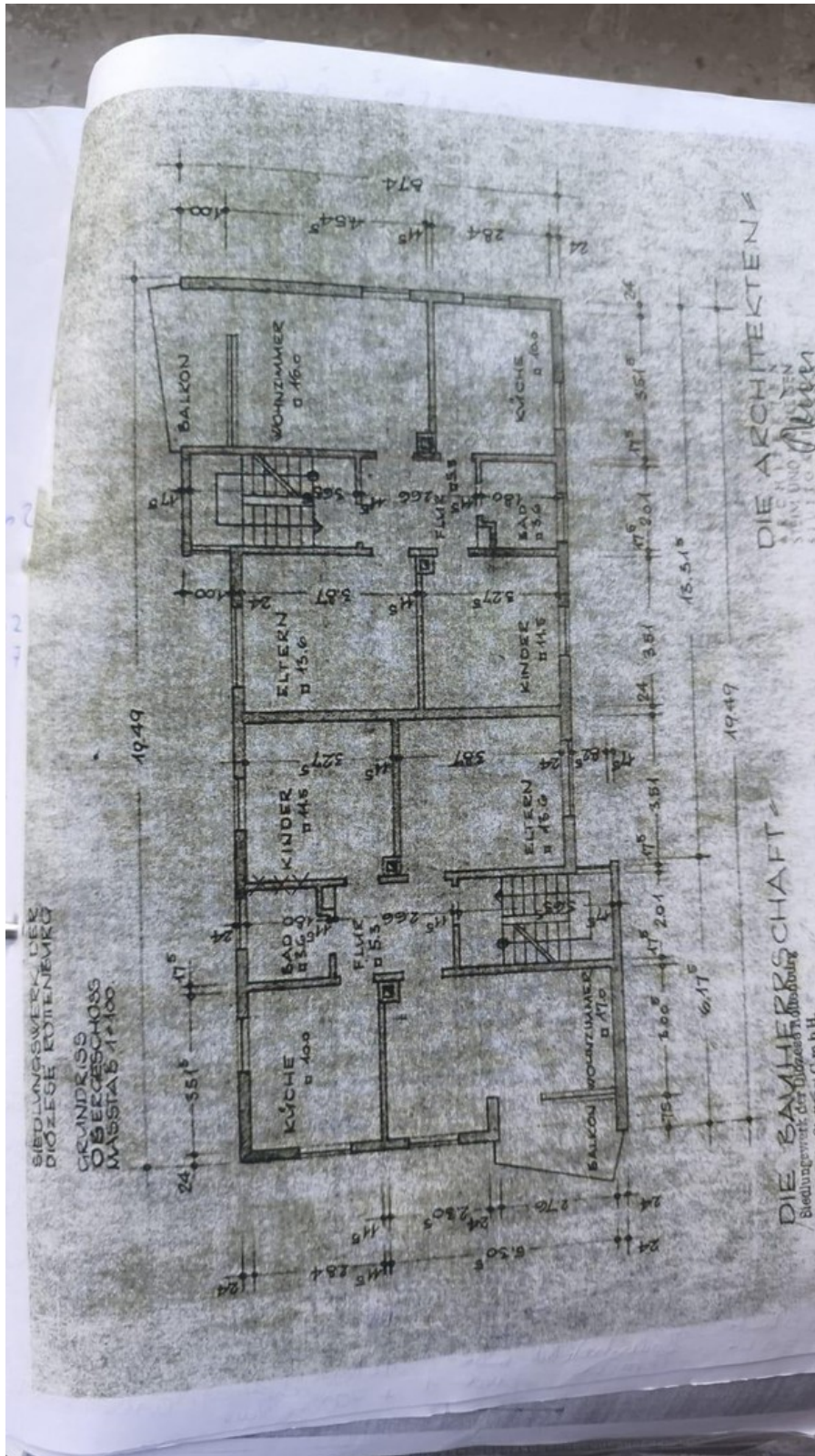
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

