

# Exposé

## Wohnung in Wernau

### 4-Zimmer Wohnung mit großer Terrasse, 2 Stellplätzen und familienfreundlicher Lage in Wernau



Objekt-Nr. OM-454876

#### Wohnung

Verkauf: **445.000 €**

Ansprechpartner:  
D.F.

73249 Wernau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1998	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	230 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.09.2026		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Grünen in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Wernau (Neubaugebiet) in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1998.

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten und großzügigen Grundriss mit ausreichend Platz für Familien oder Paare mit Homeoffice-Bedarf. Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet direkten Zugang zur großen Terrasse, die an warmen Tagen zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft und zum Verweilen einlädt. Zusätzlich besteht eine Gartenmitbenutzung, die besonders für Familien mit Kindern einen weiteren Mehrwert darstellt.

Die Raumaufteilung umfasst insgesamt vier Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Badezimmer sowie das separate WC wurden im Jahr 2022 modernisiert und präsentieren sich entsprechend zeitgemäß.

Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz gehören ebenfalls zur Wohnung und sorgen für eine komfortable Parksituation im Alltag.

## Ausstattung

Durch die Komplettrenovierung im Jahr 2022 befindet sich das Objekt in einem neuwertigen Zustand.

## Sonstiges

Die Wohnung ist aktuell noch vermietet, wird aber zum 01.09.2026 frei.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Neubaugebiet von Wernau. Grund- und Realschule und Kindergarten sind in ca. 5 Gehminuten erreichbar.

Spielplätze sind in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnung ist in Waldrandnähe und trotzdem zentrumsnah.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie die Anbindung Richtung Esslingen und Stuttgart sind ebenfalls gut gegeben.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	59,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

