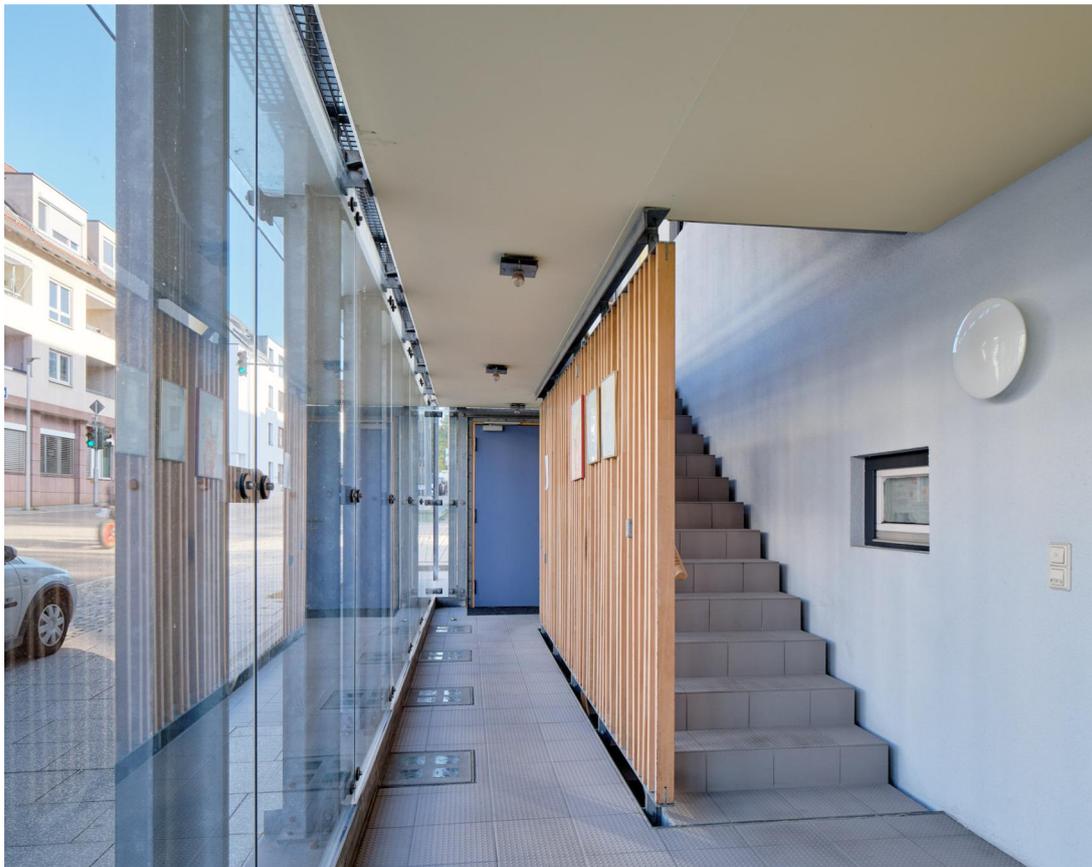


# VERKAUFT – Helle großzügige 2-Zimmerwohnung mit Blick ins Grüne

73249 Wernau, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 10455



Wohnfläche ca.: **76,78 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **276.500 EUR**



## VERKAUFT – Helle großzügige 2-Zimmerwohnung mit Blick ins Grüne

Objekt ID	10455
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	73249 Wernau
Wohnfläche ca.	76,78 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Baujahr	1996
Letzte Modernisierung	2018
Zustand	vollsanziert
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Barrierefrei, Einbauküche, Personenaufzug, Rollstuhlgerecht, Seniorengerecht, Tiefgarage
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,38% inkl. 19% MwSt. 2,38% Käufer-Provision inkl. 19% MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrages. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen (§ 656 c BGB)
Hausgeld	400 EUR
Kaufpreis	276.500 EUR



# Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese 2 Zimmerwohnung in Wernau zum Verkauf anbieten zu dürfen.

Diese, zur Rückseite des Gebäudes, befindliche Souterrain-Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienwohnhaus mit Personenaufzug. Diese wunderschöne helle Wohnung bietet Ihnen einen traumhaften Platz zum Entfalten.

Der Balkon ist überdacht und lässt es zu auch bei Regen an der frischen Luft zu verweilen.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine Gesamtfläche von ca. 76 qm und kann ab sofort erworben werden. Die sanitären Anlagen (Bad mit Dusche - Behindertengerecht) präsentieren sich ebenso in einem gepflegten Zustand. Ein separater Raum dient als Speisekammer in dem Sie viele Leckereien, Getränke und vieles mehr aufbewahren können.

Bei evtl. Rückfragen zögern Sie nicht, mich direkt unter 0163 - 40 92 458 zu kontaktieren. Ich freue mich auf ihren Anruf

## Ausstattung

Und nun die Einzelheiten Ihrer Wohnung im Überblick:

- 2 helle Zimmer verteilt auf 76 m<sup>2</sup> mit geräumigem Balkon und Blick ins Grüne
- der Balkon ist vom Wohn- und Schlafzimmer begehbar
- Baujahr 1996
- eine ruhige Lage (obwohl es direkt an der Hauptstraße liegt)
- eine funktionale Einbauküche ist im Kaufpreis inbegriffen
- ein Badezimmer mit Dusche (Behindertengerecht)
- ein separater Raum mit Waschbecken für die Waschmaschine und Trockner
- Rollläden
- ein Kellerraum
- Aufzug vorhanden
- Tiefgaragenabstellplatz

Auflistung der Modernisierungen:

- 2018 komplette Sanierung der Wohnung

## Sonstiges

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. Erfahren Sie auch mehr zu unserem Premium-Service professionelles Home-Staging für unsere Immobilienbesitzer unter 0711 128 951 0 - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Sonstiges:

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Immo-Team GmbH & Co.KG nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10



Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

#### PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei und Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma Immo-Team GmbH & Co. KG, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit dieser Firma zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages die ortsübliche Provision/Maklercourtage wie im Exposé angegeben an die Immo-Team GmbH & Co.KG gegen Rechnung zu zahlen.

#### WIDERUFSBELEHRUNG für Verbraucher:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses bzw. nachdem wir Ihre Anfrage per Mail erhalten haben.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns der Firma Immo-Team GmbH & Co. KG; Gerokstr. 8 in 70188 Stuttgart Tel: 0711 128 951 0, Fax: 0711 128 951 50, info@immo-team.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1996
Endenergieverbrauch	84,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	C

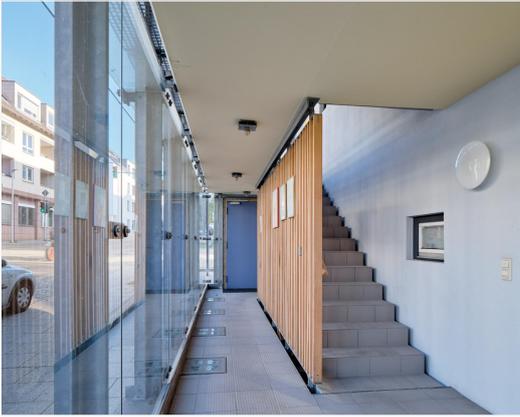


## Lage

Wernau (Neckar) ist eine Stadt im Landkreis Esslingen in Baden-Württemberg. Sie gehört zur Region Stuttgart (bis 1992 Region Mittlerer Neckar) und zur europäischen Metropolregion Stuttgart.

Die von uns angebotene Immobilie liegt direkt in Wernau und bietet verkehrsgünstige Anbindungen nach Stuttgart und der A8 Richtung München.





Sehr gepflegtes Treppenhaus



Eingangsbereich - Diele



Flur - Diele



Essbereich



Wohnzimmer



Einbauküche





Küche



Wohnzimmer - Zugang zum Balkon



Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon



Schlafzimmer mit Homeofficebereich



Bad zum Wohlfühlen



Bad





Rückseite des Hauses



Abstellraum



Wohnzimmer



Blick von oben



Balkon - Oase der Ruhe

