

Auszug aus dem Wertgutachten Keplerstraße 10, 73 249 Wernau

Einfamilienhaus, Einzelgarage und Stellplatz,
überdachte Terrasse, überdachtes
Schwimmbecken, Gartenhaus.

Gute Wohnlage.

Baujahr ca. 1951

Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss rd. 137 m²

Grundstücksgröße: 440 m² - Baureifes Land

Verkehrswert 477.000 €

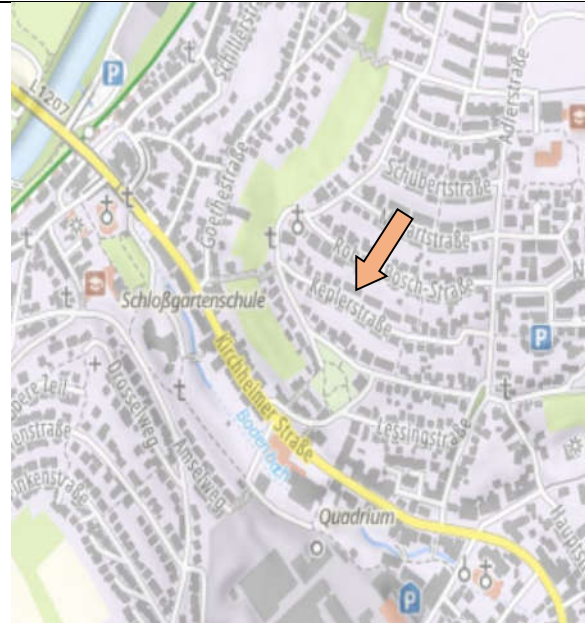
Wertermittlungstichtag: 25.01.2025



Ansicht von der Keplerstraße



Gartenansicht Südseite,
überdachtes Schwimmbecken



Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de.

Das Gebäude befindet sich im nördlichen Teil von Wernau in Halbhöhenlage unterhalb der Anhöhe „Katzenstein“. Das Stadtzentrum ist ca. 5 - 10 Gehminuten entfernt.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte BORIS -BW

Gebäudebeschreibung:

Nach Bauantragsunterlagen aus 1951 wurde das Wohngebäude ursprünglich als Zweifamilienhaus, mit Sockelgeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss erstellt.

1966 erfolgte der Anbau einer Veranda im Erdgeschoss und einem Abstellraum für Gartengeräte im Sockelgeschoss mit Zugang von außen.

Modernisierungsmaßnahmen:

Erneuerung der Fenster im Wesentlichen in ca. 1986.

Weitere wesentliche Modernisierungsmaßnahmen erfolgten ab ca. 2009:

Heizung und Elektroausstattung, Wasserleitungen, Sanitärinstallation und Einrichtung im DG-Bad, Küche, Böden und sonstiger Innenausbau, einfacher Ausbau des Spitzbodens.

Unter-/ Sockelgeschoss:

Treppenraum, Flur mit Ausgang zum Garten, Gewölbekeller, Waschküche, separates WC, Hobbyraum beheizt und ein Abstellraum.

Erdgeschoss:

Dielenwohnung mit Diele/ Treppenraum, Küche, Duschbad mit WC, Zimmer mit Zugang zur Veranda, Wohnzimmer mit Zugang zur Veranda und ein weiteres Zimmer.

Dachgeschoss:

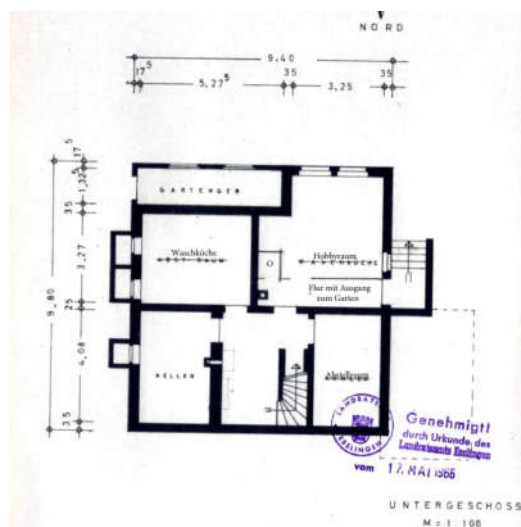
Flur, separates WC, Bad und drei Zimmer.

Es besteht ein einfach ausgebauter Spitzboden, der durch eine feste, steile Treppenstiege zu erreichen ist.

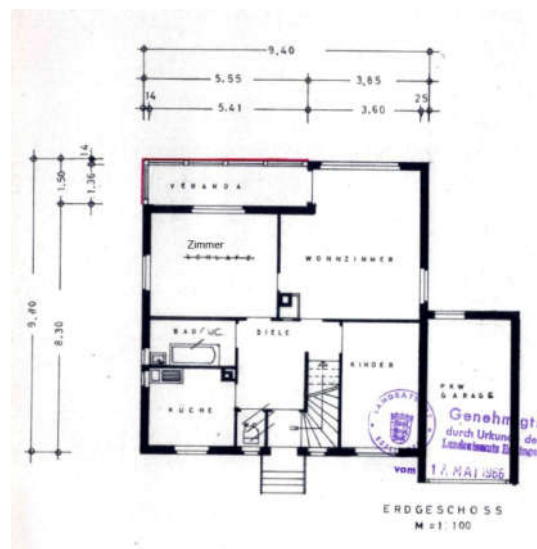
Die bestehende Ausstattung des Gebäudes ist durchschnittlich, teilweise gut.

Das Gebäude ist nicht barrierefrei erstellt.

Das Wohngebäude aus 1951 wurde nicht wesentlich energetisch modernisiert.



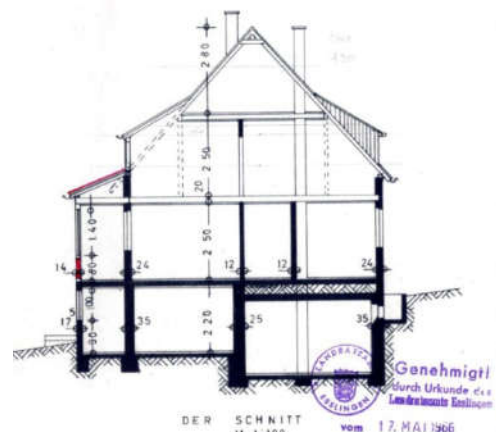
Sockelgeschoss



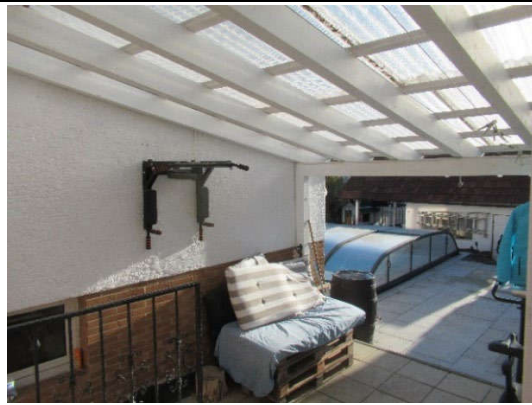
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Schnitt



Überdachte Terrasse



Garage



Gartenhaus



Sockelgeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

