

Ammerbuch / Entringen

Neuwertiges Einfamilienhaus mit ELW in ruhiger Ortsrandlage - Baujahr 2014

Codice oggetto: 26349065



PREZZO D'ACQUISTO: 1.089.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 216 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 402 m²

Codice oggetto: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26349065
Superficie netta	ca. 216 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	2014
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.089.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	19.03.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	87.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

La proprietà



Codice oggetto: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

La proprietà



Codice oggetto: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

La proprietà



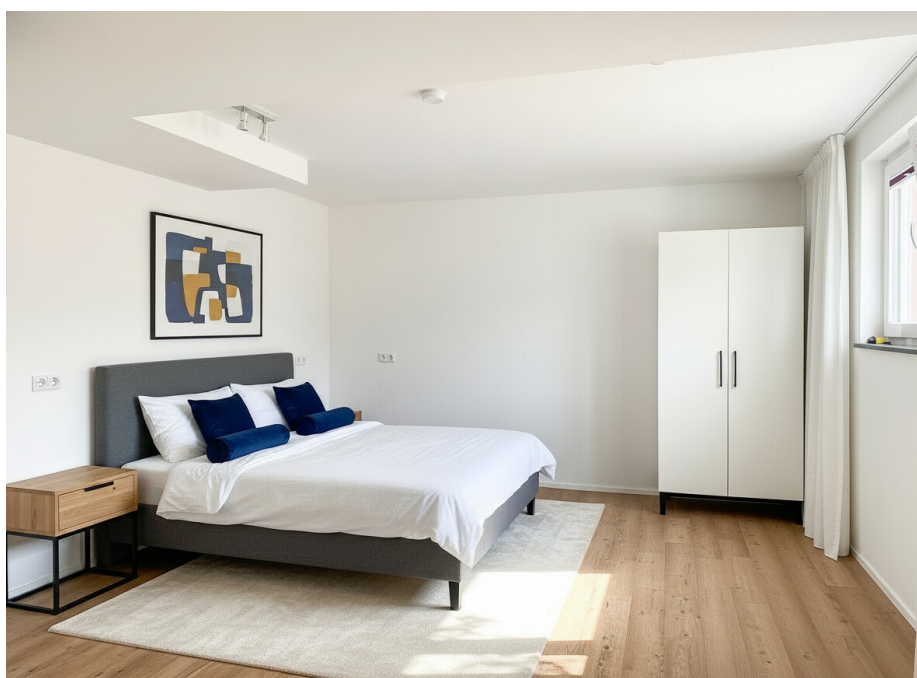
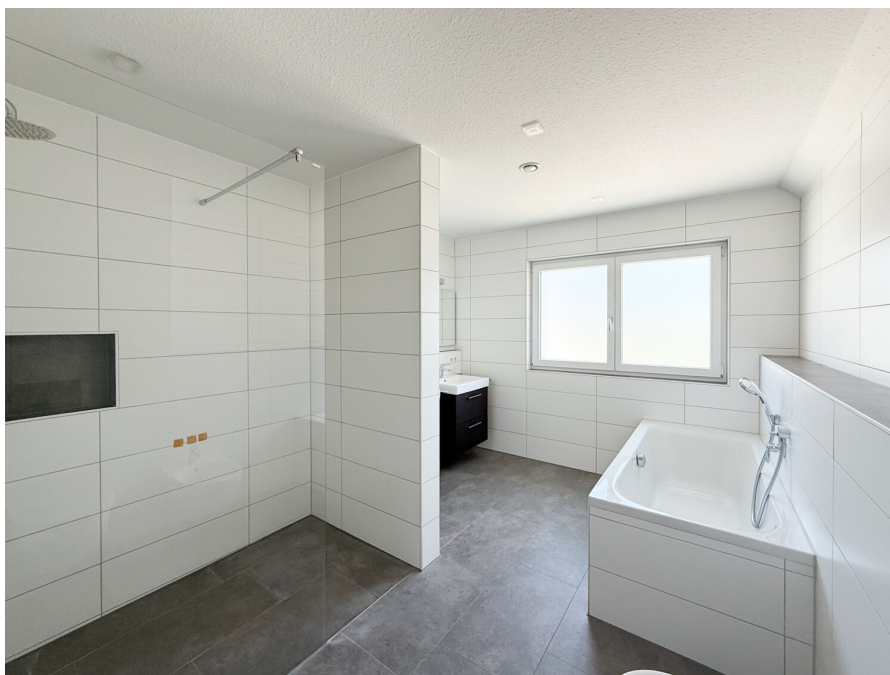
Codice oggetto: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

La proprietà



Codice oggetto: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

La proprietà



Codice oggetto: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

La proprietà



Codice oggetto: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Una prima impressione

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Ortsrandlage

Lage & Grundstück:

- Ruhige, naturnahe Umgebung
- Grundstücksgroße ca. 402 m²
- schöne Terrasse mit Garten
- große Doppelgarage

Objektbeschreibung:

- Gepflegtes und gehobenes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Baujahr 2014
- Gesamtwohnfläche ca. 216 m²
- offene, moderne Raumaufteilung mit durchdachtem Energiekonzept
- Massivbau

Wohnfläche & Nutzung:

- Ca. 95,27 m² Wohnfläche im Erdgeschoss
- Ca. 56,73 m² Wohnfläche im Obergeschoss
- Ca. 64,12 m² Einliegerwohnung im Gartengeschoss - derzeitig vermietet
- Insgesamt 7 Zimmer vorhanden

Obergeschoss:

- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Badewanne und Bidet
- Hauswirtschaftsraum

Erdgeschoss:

- grosszügiger Wohn- / Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Moderne, offene Einbauküche
- Separates Gäste-WC mit Dusche
- Gäste- oder Arbeitszimmer
- Garderobe

Untergeschoss Einliegerwohnung:

- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche

- Schlafzimmer
- offene Küche
- Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse

Außenbereich:

- Terrasse mit gepflegtem Garten und Zugang zur Garage
- Ruhige, naturnahe Umgebung

Besonderheiten & Potenzial:

- Attraktive Immobilie in einer ruhigen, naturnahen Lage
- Ideal für Familien oder Mehrgenerationen
- Modern und sofort bezugsfertig.
- Die Einliegerwohnung ist derzeit vermietet.

Codice oggetto: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Dettagli dei servizi

- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer & Esszimmer mit Kamin und moderner offener Einbauküche
(Standkühl/gerfrierkombi noch zu ergänzen)
- schöne Terrasse mit Garten
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Bidet
- Hauswirtschaftsraum
- praktische, geräumige Einbauschränke
- Doppelgarage
- Einliegerwohnung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Gas-Zentralheizung mit Solarthermie-Ergänzung
- Kaminofen
- Fußbodenheizung

Codice oggetto: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohnlage im Ammerbucher Ortsteil Entringen, einer gefragten Gemeinde zwischen Tübingen und Herrenberg. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen aus. Gleichzeitig bietet der nahe gelegene Naturpark Schönbuch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Natur.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Über die B 296 erreichen Sie Tübingen und Herrenberg jeweils in ca. 15 Minuten. Der Autobahnanschluss an die A81 ist ebenfalls in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung Richtung Stuttgart. Der Bahnhof Entringen mit Anschluss an die Ammertalbahn ist bequem erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen nach Tübingen, Herrenberg und weiter Richtung Stuttgart – ideal für Pendler.

Codice oggetto: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.03.2036
Endenergiebedarf beträgt 87,30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

HINWEIS ZU KI-DARSTELLUNGEN:

Bei einzelnen Bildern handelt es sich um KI-generierte Visualisierungen, die ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung dienen. Maßgeblich sind ausschließlich die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

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. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Werner Enzmann

Uhlandstraße 2, 72072 Tübingen

Tel.: +49 7071 - 70 75 506

E-Mail: tuebingen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com