

Ammerbuch / Entringen

# Neuwertiges Einfamilienhaus mit ELW in ruhiger Ortsrandlage - Baujahr 2014

Objektnummer: 26349065



**KAUFPREIS: 1.089.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 216 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 402 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26349065</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.089.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 216 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>7</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>5</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2014</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Garage</b>		

Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	87.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.03.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2014

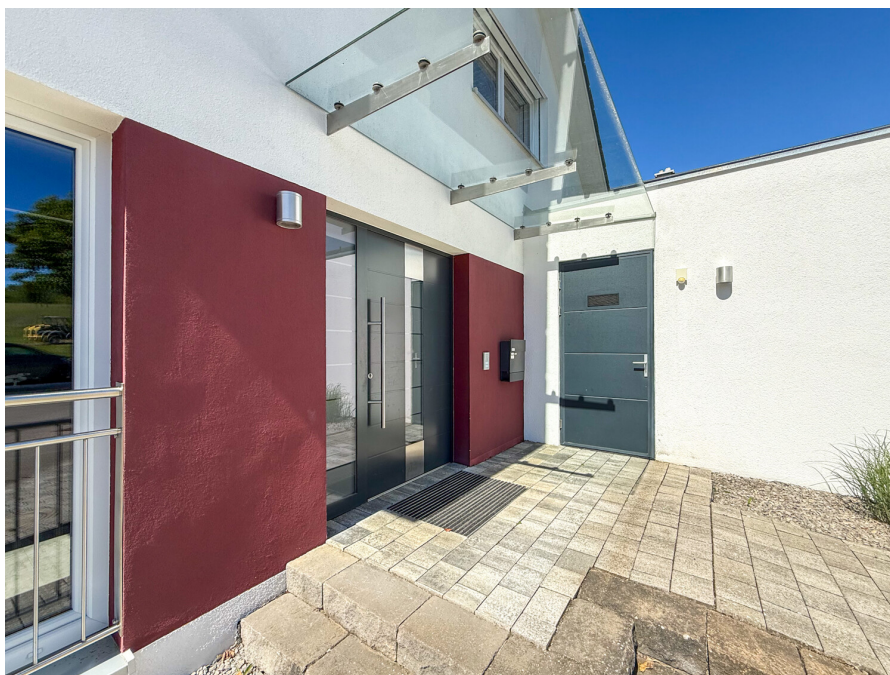
Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

## Die Immobilie



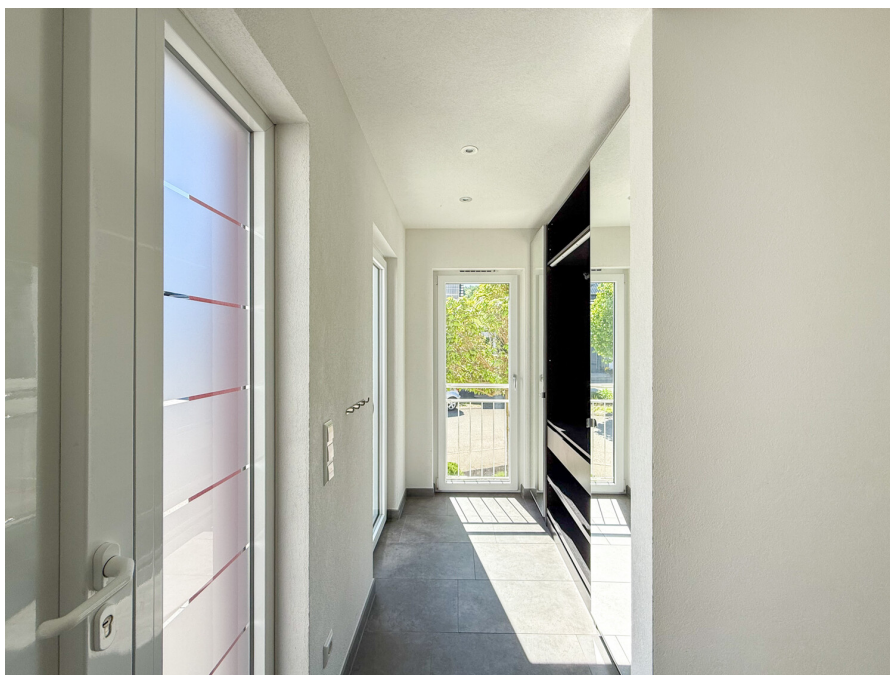
Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

## Die Immobilie



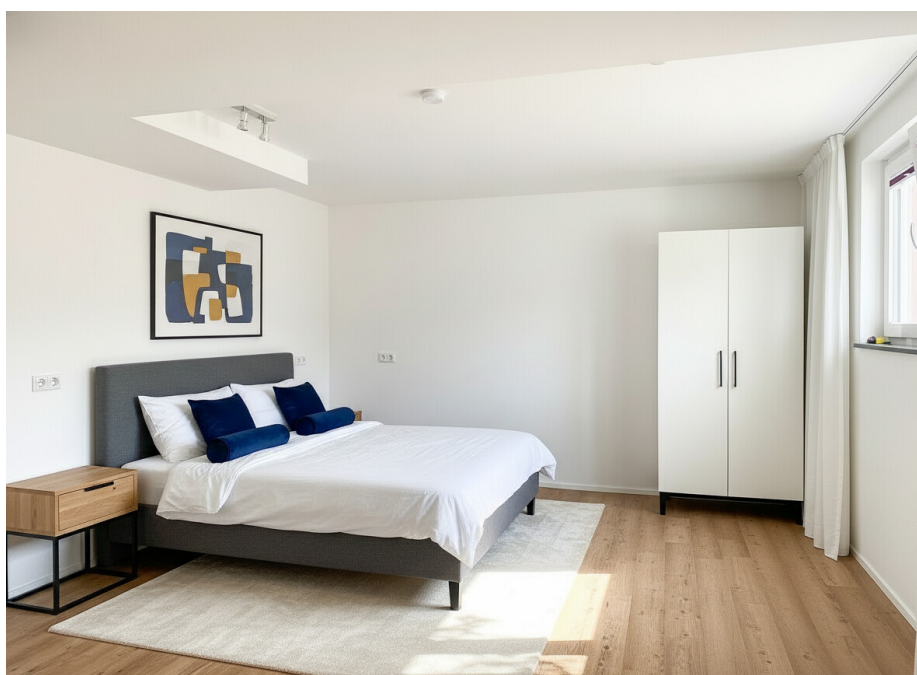
Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

## Die Immobilie



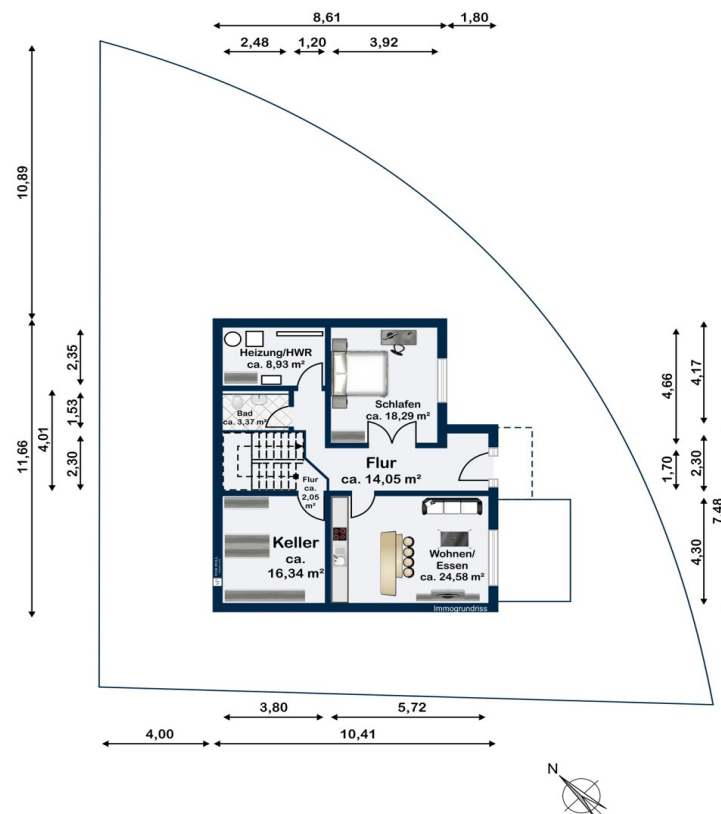
Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

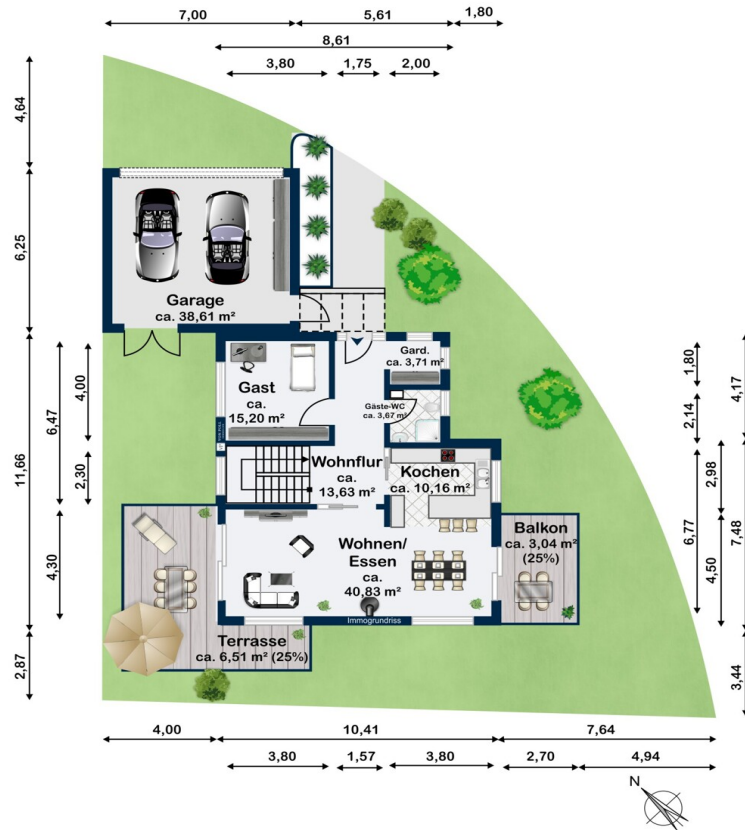
## Die Immobilie

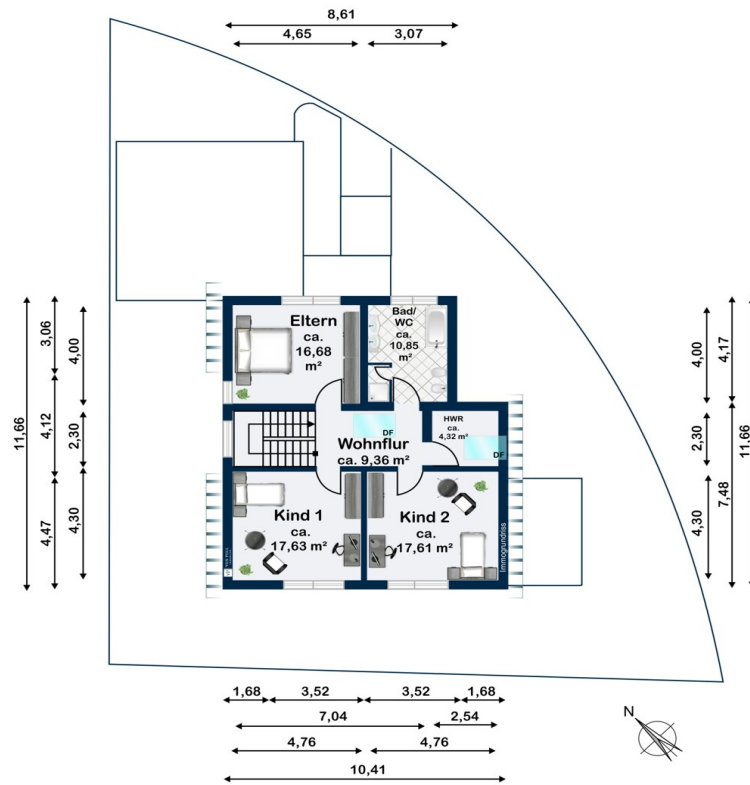


Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen**

## Ein erster Eindruck

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Ortsrandlage**

**Lage & Grundstück:**

- Ruhige, naturnahe Umgebung
- Grundstückgröße ca. 402 m<sup>2</sup>
- schöne Terrasse mit Garten
- große Doppelgarage

**Objektbeschreibung:**

- Gepflegtes und gehobenes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Baujahr 2014
- Gesamtwohnfläche ca. 216 m<sup>2</sup>
- offene, moderne Raumaufteilung mit durchdachtem Energiekonzept
- Massivbau

**Wohnfläche & Nutzung:**

- Ca. 95,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss
- Ca. 56,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Obergeschoss
- Ca. 64,12 m<sup>2</sup> Einliegerwohnung im Gartengeschoss - derzeit 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.**

**Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen**

## **Ausstattung und Details**

- **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**

**Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen**

## **Alles zum Standort**

**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.**

**Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.03.2036

Endenergiebedarf beträgt 87,30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Werner Enzmann**

---

**Uhlandstraße 2, 72072 Tübingen**  
**Tel.: +49 7071 - 70 75 506**  
**E-Mail: [tuebingen@von-poll.com](mailto:tuebingen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**