

Ammerbuch / Altingen

Modernisiertes Reihenmittelhaus mit großem Garten in ruhiger, naturnaher Lage in Ammerbuch

Objektnummer: 26349058



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 195,28 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 409 m²

Objektnummer: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26349058	Kaufpreis	649.000 EUR
Wohnfläche	ca. 195,28 m ²	Haustyp	Reihenmittel
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1973	Modernisierung / Sanierung	2021
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	58.14 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	11.05.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

Die Immobilie

Zahlreiche weitere Bilder, Grundrisse,
die Adresse und Informationen erhalten
Sie nach der Anfrage im ausführlichen
Exposé

VPI

Reutlingen - Tübingen

Objektnummer: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

Ein erster Eindruck

Lage & Grundstück:

- Ruhige, naturnahe Umgebung
- Grundstücksgröße ca. 409 m²
- Gartenfläche hinter dem Haus
- Viel Platz für Kinder und Gartenliebhaber
- 1 direkter Stellplatz vor dem Haus
- 1 Garage + 1 Außenstellplatz vor der Garage

Objektbeschreibung:

- Gepflegtes Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1973
- Gesamtwohnfläche ca. 195,28 m²
- Durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen
- Energetisch sehr gut aufgestelltes Haus
- Massivbau gemauert aus Gasbetonsteinen

Wohnfläche & Nutzung:

- Ca. 89 m² Wohnfläche im Erdgeschoss
- Ca. 79 m² Wohnfläche im Dachgeschoss
- Ca. 27 m² im UG
- Insgesamt 7 Zimmer vorhanden

Obergeschoss:

- Schlafzimmer
- Arbeitszimmer / Büro
- Badezimmer
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2

- Balkon, erreichbar von beiden Kinderzimmern

Erdgeschoss:

- Großzügiger Wohn- / Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Funktional angelegte Einbauküche
- Separates Gäste-WC
- Kleiner Abstellraum / Hauswirtschaftsraum
- Überdachte Veranda

Untergeschoss:

- Büro / Gästezimmer
- Technikraum
- Hauswirtschaftsraum
- Werkstatt / Keller

Außenbereich:

- Terrasse mit angrenzendem Garten
- Gartenhütte
- Ruhige, grüne Umgebung
- Großzügige Gartenflächen

Zustand & Technik:

- Solar-Gas-Hybridheizung ca. 2021 erneuert
- Flachdach ca. 2021 komplett erneuert und nach KfW Vorschriften isoliert
- Entkalkungsanlage ca. 2021 verbaut
- 2010 wurde innen alles renoviert
- Kunststofffenster 2-fach verglast von 1999
- Balkon ist momentan undicht und sollte saniert / neu abgedichtet werden

Besonderheiten & Potenzial:

- Attraktive Immobilie in einer ruhigen Lage
- Ideal für Familien oder Paare
- Modernisiert und Bezugsfertig

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von diesem charmanten Reihenmittelhaus in ruhiger Lage. Vereinbaren Sie gerne einen Termin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können +++

Objektnummer: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

Ausstattung und Details

- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Parkettböden
- Großzügiger Garten und Terrasse
- Überdachte Veranda
- Tageslichtbad im OG
- Gäste WC
- Einbauküche
- 1 Garage
- 1 Stellplatz
- Technikraum
- Waschküche

Objektnummer: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

Alles zum Standort

Altingen ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Ammerbuch mit rund 4.500 Einwohnern und liegt zwischen Tübingen und Herrenberg. Die Nähe zur Universitätsstadt Tübingen sowie zur Region Stuttgart macht den Standort besonders attraktiv.

Das Reihenmittelhaus befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Altingen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten und Grundschule sind bequem erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Städten.

Zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie Vereine bieten einen hohen Freizeitwert. Die nahegelegene Stadt Tübingen überzeugt zudem mit vielfältigen Einkaufs- und Kulturangeboten.

Die medizinische Versorgung ist durch Ärzte vor Ort sowie Kliniken in der Umgebung gesichert. Dank Ammertalbahn und guter Busanbindung ist Altingen auch ohne Auto gut erreichbar. Über die B28 und A81 gelangen Sie nach Stuttgart, zum Flughafen und zur Messe in etwa 30–40 Minuten.

Objektnummer: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.05.2035

Endenergiebedarf beträgt 58,14 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Werner Enzmann

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

E-Mail: reutlingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com