

Ammerbuch / Altingen

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

Property ID: 26349058



PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 195,28 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 409 m²

Property ID: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

At a glance

Property ID	26349058	Purchase Price	649.000 EUR
Living Space	ca. 195,28 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7		
Bedrooms	4		
Bathrooms	2		
Year of construction	1973	Modernisation / Refurbishment	2021
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Condition of property	Modernised
		Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final Energy Demand	58.14 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	11.05.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

The property



Property ID: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

The property



Property ID: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

The property



Property ID: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

The property



Property ID: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

The property



Property ID: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

The property



Property ID: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

The property



Property ID: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

The property



Property ID: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

The property

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

VPI

Reutlingen - Tübingen

Property ID: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

A first impression

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 +++

Property ID: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

Details of amenities

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

Property ID: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

All about the location

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.

Property ID: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

Other information

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.

Property ID: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Werner Enzmann

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

E-Mail: reutlingen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com