

Ammerbuch / Entringen

Neuwertiges Einfamilienhaus mit ELW in ruhiger Ortsrandlage - Baujahr 2014

Property ID: 26349065



PURCHASE PRICE: 1.089.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 216 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 402 m²

Property ID: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

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

Property ID: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

At a glance

Property ID	26349065	Purchase Price	1.089.000 EUR
Living Space	ca. 216 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2014		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	87.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	19.03.2036	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2014

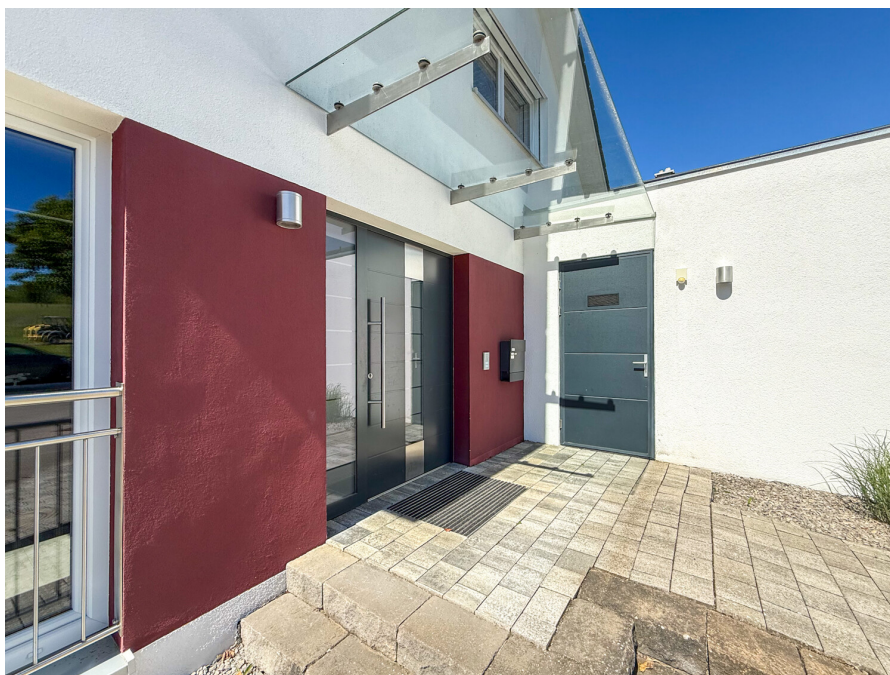
Property ID: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

The property



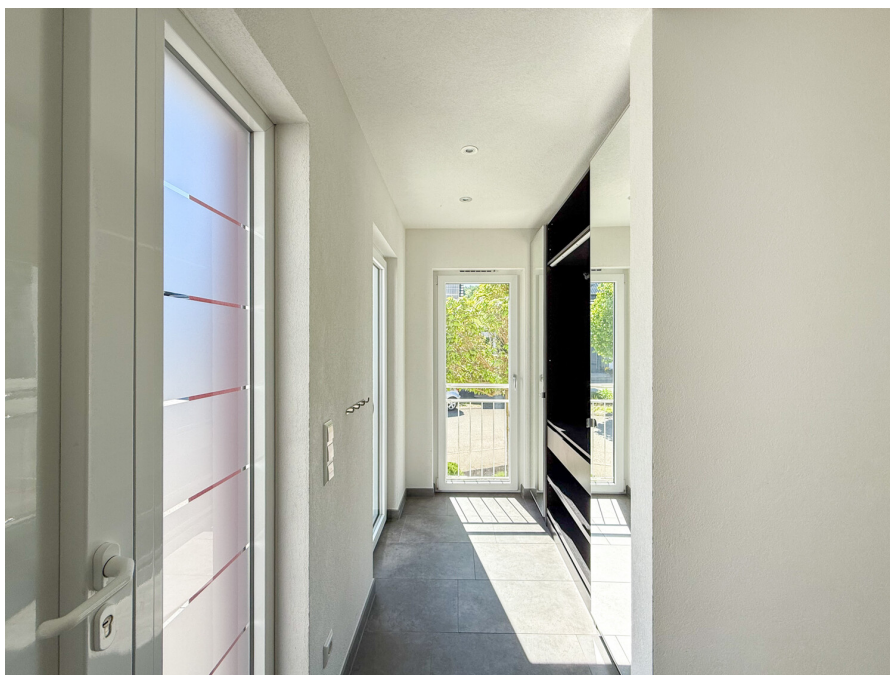
Property ID: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

The property



Property ID: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

The property



Property ID: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

The property



Property ID: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

The property



Property ID: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

The property



Property ID: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

The property



Property ID: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

The property



Property ID: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

The property



Property ID: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

The property



Property ID: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

The property



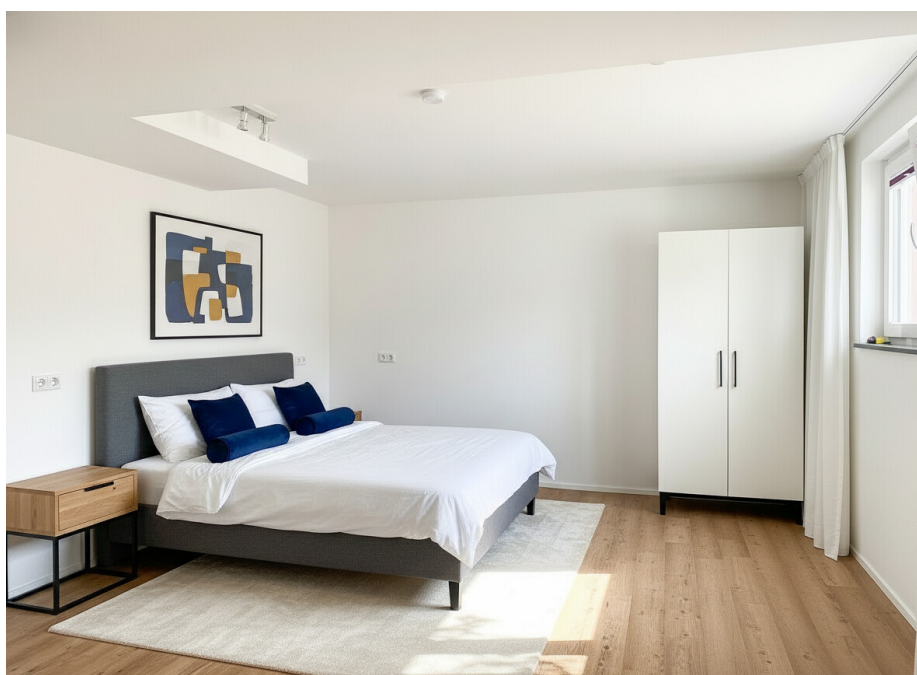
Property ID: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

The property



Property ID: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

The property



Property ID: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

The property



Property ID: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

The property



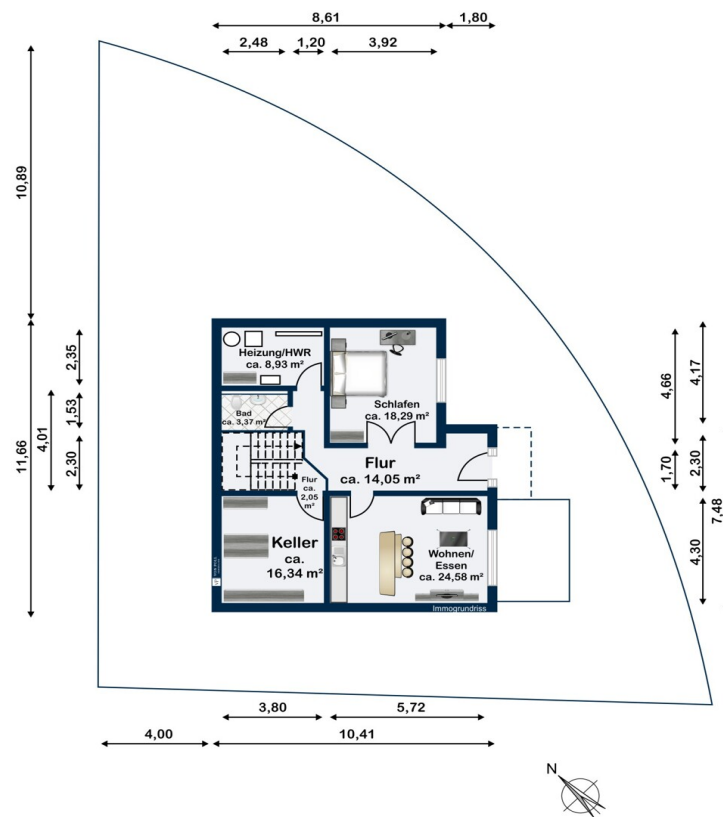
Property ID: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

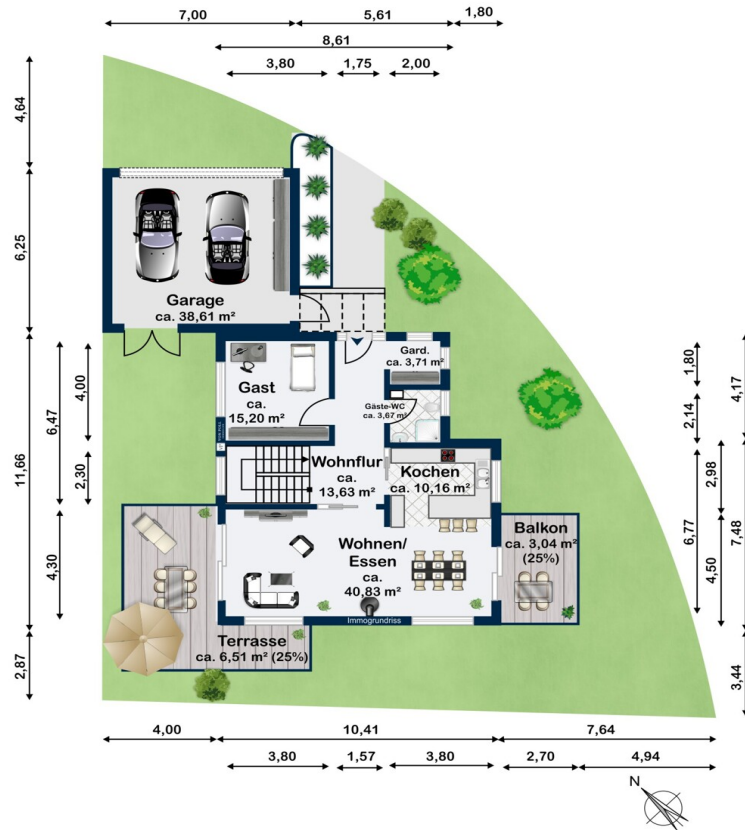
The property

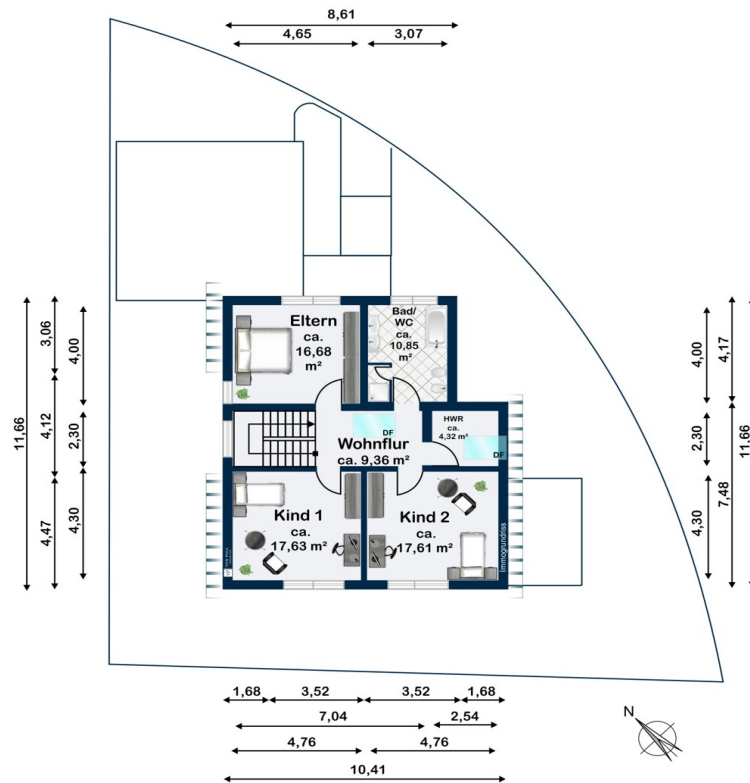


Property ID: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

A first impression

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Ortsrandlage

Lage & Grundstück:

- Ruhige, naturnahe Umgebung
- Grundstückgröße 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 - 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.**

Property ID: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Details of amenities

- **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**

Property ID: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

All about the location

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.

Property ID: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Other information

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 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: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Werner Enzmann

Uhlandstraße 2, 72072 Tübingen

Tel.: +49 7071 - 70 75 506

E-Mail: tuebingen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com