

Rottenburg am Neckar

# Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage

Número de propiedad: 26349074



PRECIO DE COMPRA: 849.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 287 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 638 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26349074 - 72108 Rottenburg am Neckar**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26349074 - 72108 Rottenburg am Neckar

## De un vistazo

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Número de propiedad  | 26349074               |
| Superficie habitable | ca. 287 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas      |
| Habitaciones         | 8                      |
| Baños                | 4                      |
| Año de construcción  | 2002                   |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje             |

|                        |                                                                                    |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 849.000 EUR                                                                        |
| Casa                   | Casa bifamiliar                                                                    |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                            |
| Método de construcción | Sólido                                                                             |
| Características        | WC para invitados,<br>Jardín / uso compartido,<br>Cocina empotrada                 |

Número de propiedad: 26349074 - 72108 Rottenburg am Neckar

## Datos energéticos

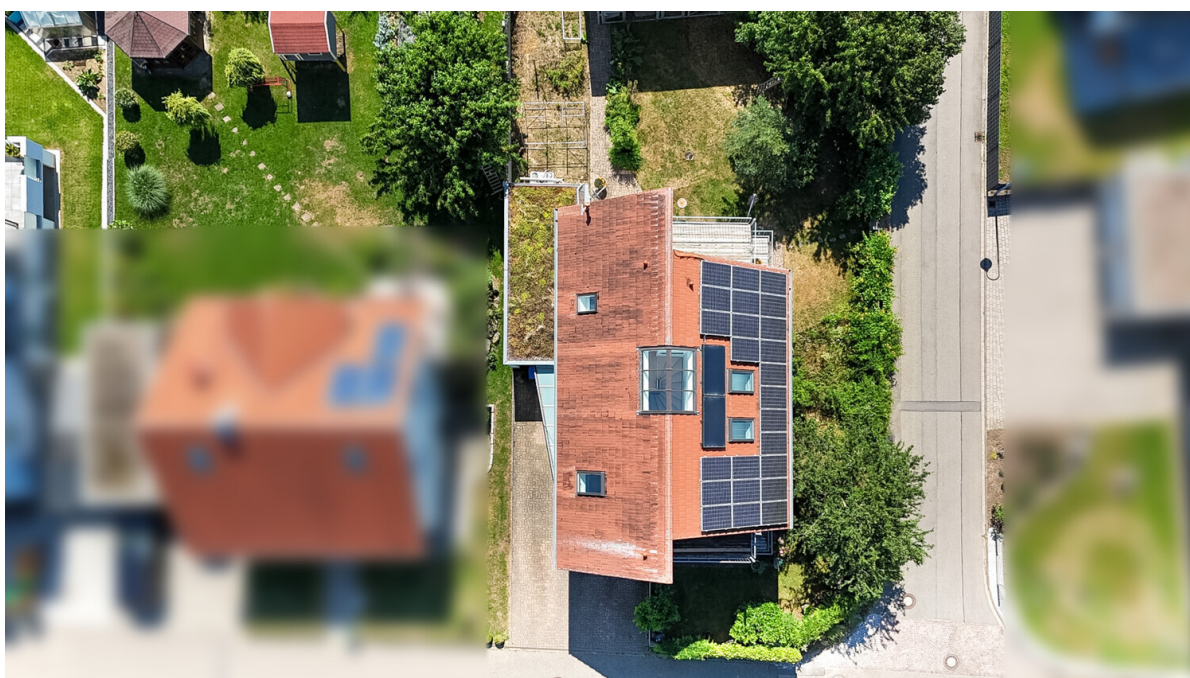
|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 29.05.2036          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 58.90 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | B                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2002                   |



Número de propiedad: 26349074 - 72108 Rottenburg am Neckar

## La propiedad





Número de propiedad: 26349074 - 72108 Rottenburg am Neckar

## La propiedad



Número de propiedad: 26349074 - 72108 Rottenburg am Neckar

## La propiedad





Número de propiedad: 26349074 - 72108 Rottenburg am Neckar

## La propiedad





Número de propiedad: 26349074 - 72108 Rottenburg am Neckar

## La propiedad



Número de propiedad: 26349074 - 72108 Rottenburg am Neckar

## La propiedad

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

# VPI

Reutlingen - Tübingen

**Número de propiedad: 26349074 - 72108 Rottenburg am Neckar**

## Una primera impresión

**Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage**

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 2002 überzeugt durch seine attraktive, ruhige Lage, eine angenehme Wohnatmosphäre sowie eine unverbaubare Aussicht. Auf einem ca. 638 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als interessante Kapitalanlage.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 287 m<sup>2</sup> verteilt sich auf eine großzügige Hauptwohnung mit ca. 213 m<sup>2</sup> sowie eine weitere Einheit mit ca. 74 m<sup>2</sup> und separatem Eingang. Durch die durchdachte Aufteilung entsteht ein hohes Maß an Flexibilität und Wohnkomfort.

Die Hauptwohnung erstreckt sich über Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Im Untergeschoss befinden sich ein Flur, ein Bad mit Dusche, der Technikraum, ein Kellerraum sowie ein praktischer Abstellraum. Das Erdgeschoss bildet den zentralen Wohnbereich mit Küche und Essbereich, einem hellen Wohnzimmer, Terrasse und Garten.

Im Obergeschoss der Hauptwohnung befinden sich ein Schlafzimmer, ein Bad mit Badewanne, eine Ankleide, ein Flur sowie ein Balkon. Das Dachgeschoss bietet weitere attraktive Wohnräume mit Arbeitszimmer, Bad, Schlafzimmer, Kinderzimmer sowie zwei Balkonen.

Die separate Einheit verteilt sich auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Untergeschoss. Im Erdgeschoss stehen ein Wohnbereich, eine Küche sowie eine Terrasse mit Garten zur Verfügung. Das Obergeschoss umfasst einen Flur mit offenem Bürobereich, ein Schlafzimmer, ein Bad sowie einem weiteren Balkon. Darüber hinaus befindet sich im Untergeschoss ein flexibel nutzbarer Hobbyraum sowie ein Abstellraum. Damit eignet sich die Einheit ideal zur Vermietung, für Familienangehörige oder als separater Wohn- und Arbeitsbereich.

Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und bietet durch die vorhandene Gas-Zentralheizung in Kombination mit Solarthermie und einer PV Anlage ein nachhaltiges Energiekonzept.

**Achtung Grundrisse Hauptwohnung hinten - bzw. 2. Wohnung vorne separat!**



**Número de propiedad: 26349074 - 72108 Rottenburg am Neckar**

## Detalles de los servicios

- Nachhaltiges Energiekonzept durch Solarthermie
- Großzügiger Garten und Terrasse
- Tageslichtbäder mit Balkonen
- 1 Garage
- 1 Stellplatz
- 1 großes Gartenhaus fast fertig gebaut
- Separate Einheit mit Terrasse und Garten
- unverbaubare, naturnahe Ortsrandlage
- Technikraum

**Número de propiedad: 26349074 - 72108 Rottenburg am Neckar**

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage im Rottenburger Stadtteil Ergenzingen, einem beliebten und gut angebundenen Ort zwischen Rottenburg am Neckar, Tübingen, Herrenberg und Horb. Ergenzingen verbindet eine angenehme, gewachsene Wohnatmosphäre mit einer guten Infrastruktur vor Ort. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.

Auch der Freizeitwert ist hoch: Die Umgebung ist geprägt von Feldern, Wiesen und weitläufigen Naherholungsflächen und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Aktivitäten im Grünen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu Rottenburg am Neckar sowie zur Universitätsstadt Tübingen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die B 28a sowie die nahe gelegene Anschlussstelle zur A81 bestehen schnelle Verbindungen Richtung Stuttgart, Singen und Bodensee sowie nach Herrenberg, Horb und Tübingen. Der Bahnhof Ergenzingen liegt an der Strecke Stuttgart–Horb–Singen und bietet regelmäßige Bahnverbindungen – ideal für Berufspendler und alle, die eine gute Anbindung an die Region schätzen.

**Número de propiedad: 26349074 - 72108 Rottenburg am Neckar**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.07.2036.  
Endenergiebedarf beträgt 58,90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
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 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.



**Número de propiedad: 26349074 - 72108 Rottenburg am Neckar**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Werner Enzmann**

---

**Uhlandstraße 2, 72072 Tübingen**

**Tel.: +49 7071 - 70 75 506**

**E-Mail: [tuebingen@von-poll.com](mailto:tuebingen@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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