

Ammerbuch / Entringen

Neuwertiges Einfamilienhaus mit ELW in ruhiger Ortsrandlage - Baujahr 2014

VP azonosító: 26349065



VÉTELÁR: 1.089.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 216 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 402 m²

VP azonosító: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Áttekintés

VP azonosító	26349065	Vételár	1.089.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 216 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálósobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	3	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély
Építés éve	2014		
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs		

VP azonosító: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.03.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	87.30 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2014

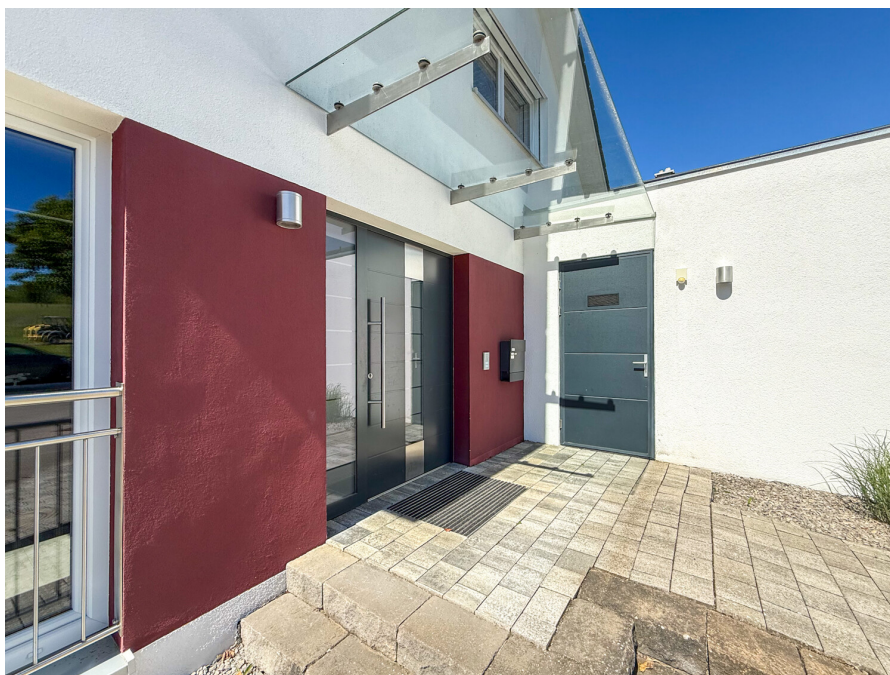
VP azonosító: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Az ingatlan



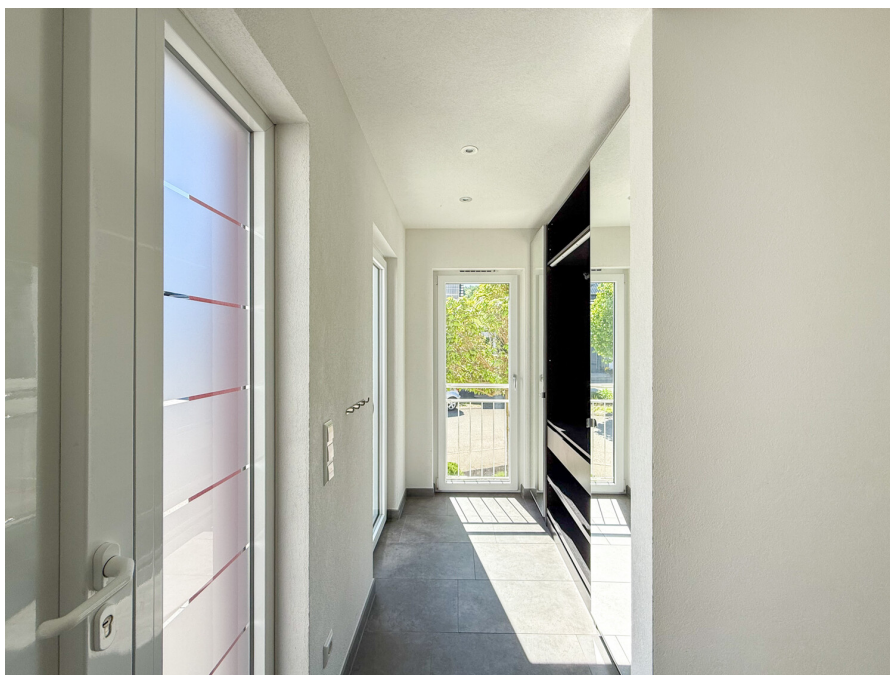
VP azonosító: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Az ingatlan



VP azonosító: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Az ingatlan



VP azonosító: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Az ingatlan



VP azonosító: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Az ingatlan



VP azonosító: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Az ingatlan



VP azonosító: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Az ingatlan



VP azonosító: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Az ingatlan



VP azonosító: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Az ingatlan



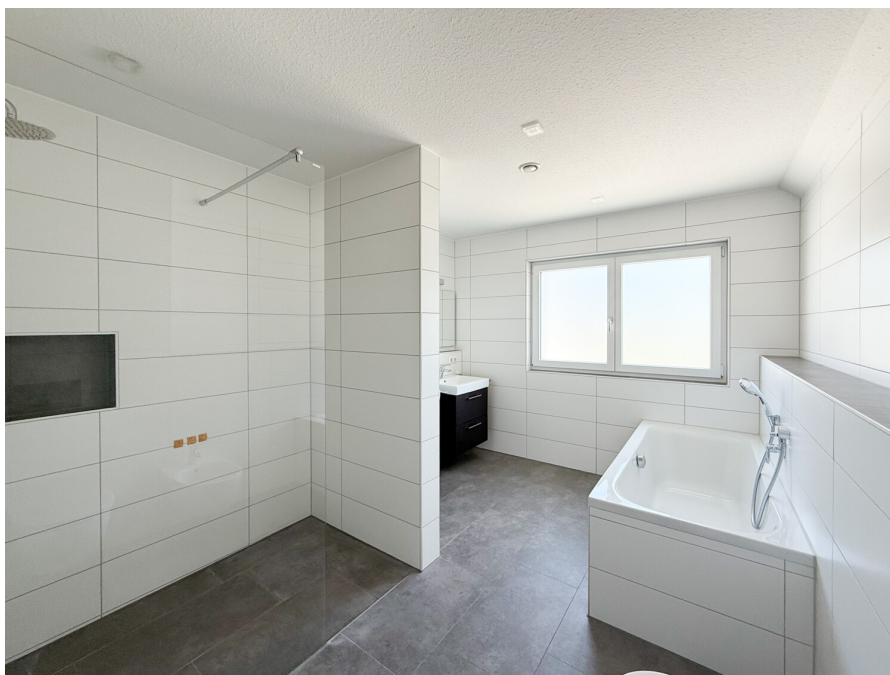
VP azonosító: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Az ingatlan



VP azonosító: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Az ingatlan



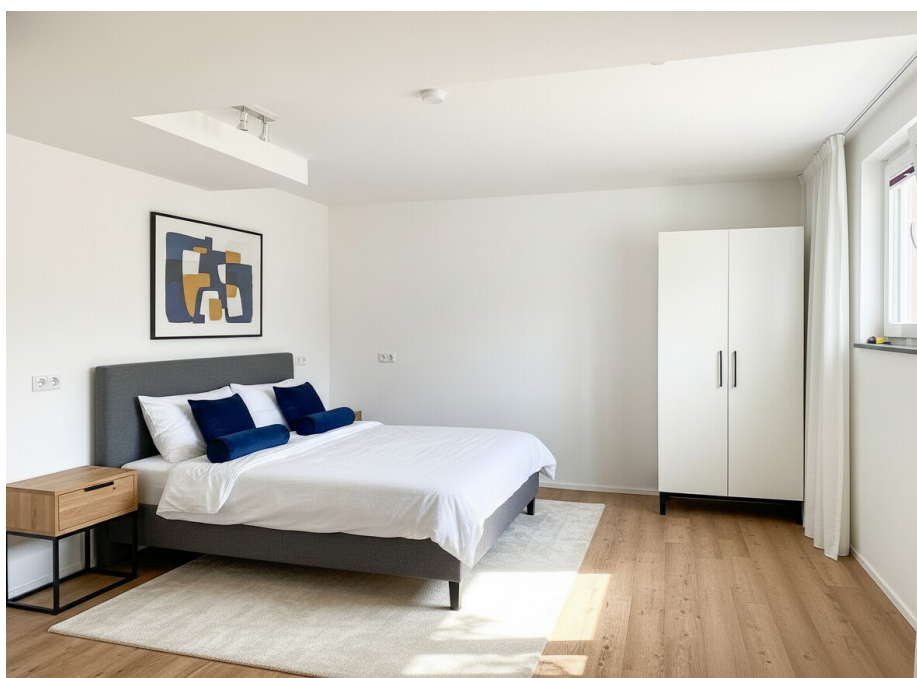
VP azonosító: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Az ingatlan



VP azonosító: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Az ingatlan



VP azonosító: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Az ingatlan



VP azonosító: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Az ingatlan



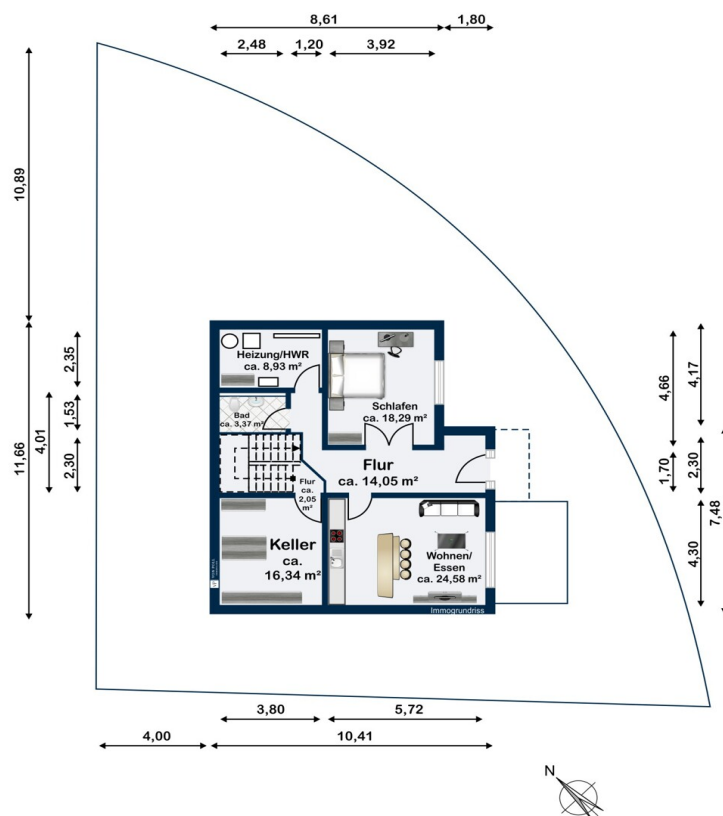
VP azonosító: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

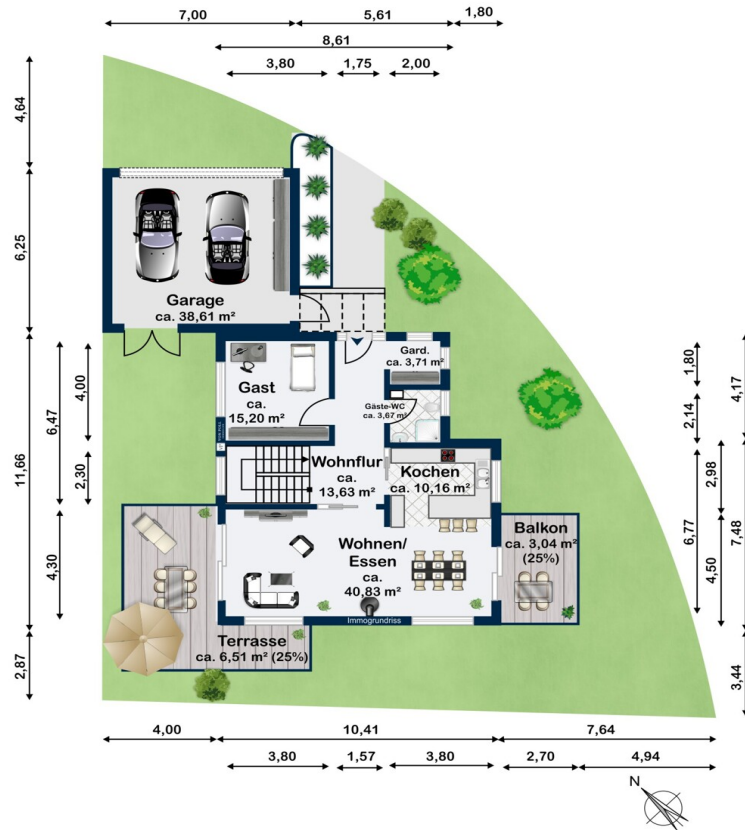
Az ingatlan

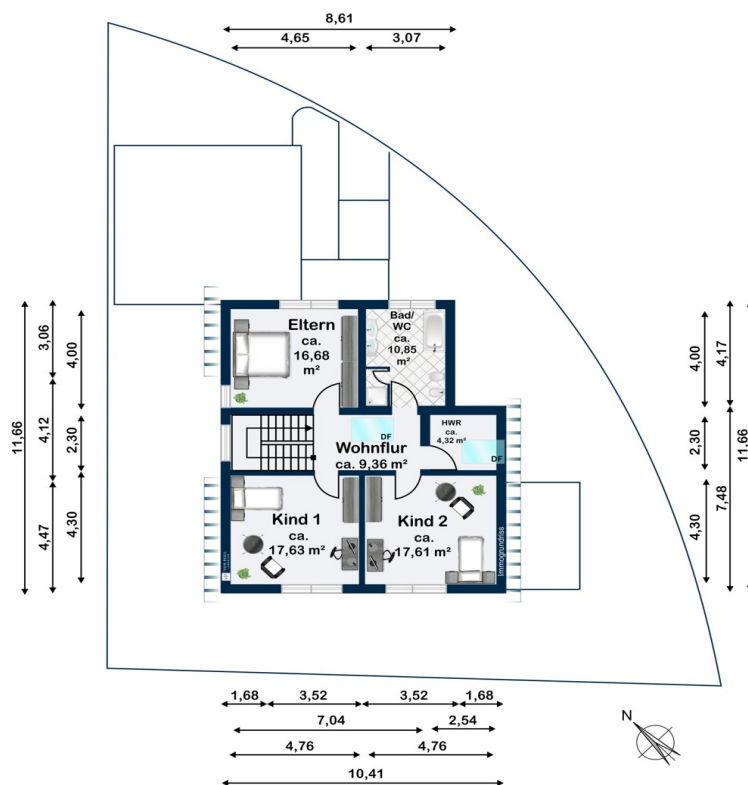


VP azonosító: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Az elso benyomás

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.**

VP azonosító: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Részletes felszereltség

- **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**

VP azonosító: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Werner Enzmann

Uhlandstraße 2, 72072 Tübingen

Tel.: +49 7071 - 70 75 506

E-Mail: tuebingen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com