

**Ammerbuch / Altingen**

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

**Codice oggetto: 26349058**



**PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 195,28 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 409 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26349058	Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Superficie netta	ca. 195,28 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera centrale
Vani	7	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Bagni	2	Stato dell'immobile	Ammodernato
Anno di costruzione	1973	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo energetico	58.14 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	11.05.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

**Codice oggetto: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen**

## La proprietà



Codice oggetto: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen**

## La proprietà

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

# VPI

Reutlingen - Tübingen

**Codice oggetto: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen**

## Una prima impressione

### Lage & Grundstück:

- Ruhige, naturnahe Umgebung
- Grundstücksgröße ca. 409 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- Durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen
- Energetisch sehr gut aufgestelltes Haus
- Massivbau gemauert aus Gasbetonsteinen

### Wohnfläche & Nutzung:

- Ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss
- Ca. 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Dachgeschoss
- Ca. 27 m<sup>2</sup> 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 +++

**Codice oggetto: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen**

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.05.2035

Endenergiebedarf beträgt 58,14 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Codice oggetto: 26349058 - 72119 Ammerbuch / Altingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

E-Mail: reutlingen@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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