Ammerbuch / Entringen

Modern, gepflegt, vielseitig – Naturnahes Wohnen mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 26349065



KAUFPREIS: 998.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 237 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 402 m²

Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Auf einen Blick

Objektnummer	26349065
Wohnfläche	ca. 237 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2014
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	998.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

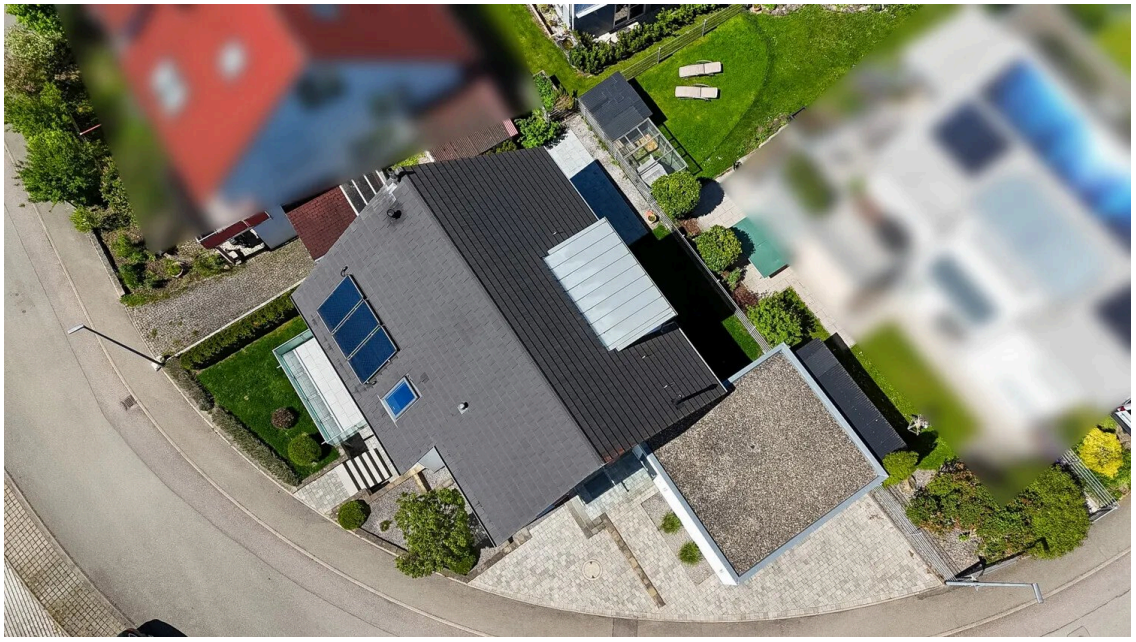
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	19.03.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	87.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

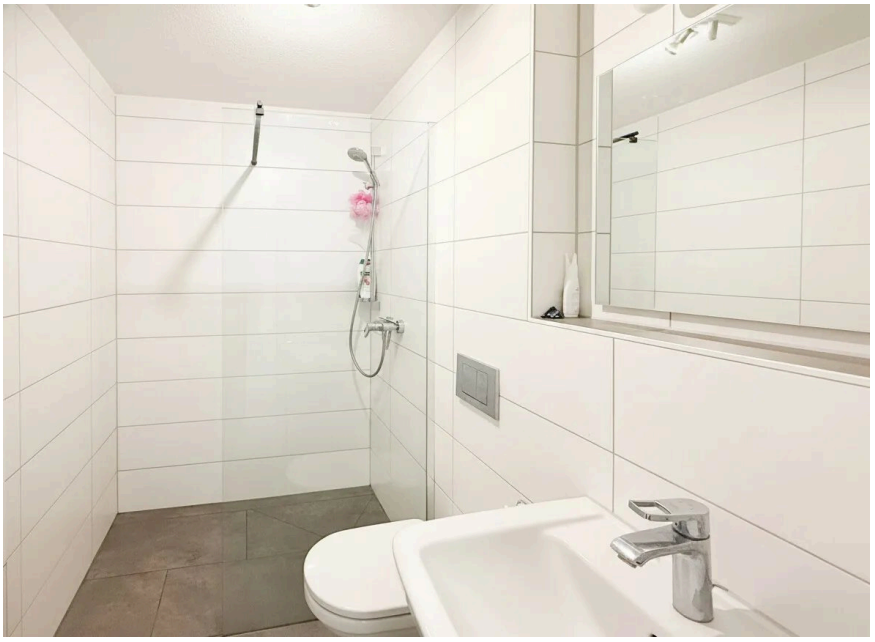
Die Immobilie





Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Die Immobilie



- weitere Bilder
- Grundrisse
- die Adresse
- Informationen

erhalten Sie nach Ihrer Anfrage im ausführlichen Exposé

VPI

Reutlingen - Tübingen

Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Ein erster Eindruck

Das moderne Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Ortsrandlage von Ammerbuch-Entringen. Das Umfeld ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre, viel Grün und einer gewachsenen Nachbarschaft. Auf einem ca. 402 m² großen Grundstück bietet die Immobilie eine sonnige Terrasse, einen gepflegten Außenbereich sowie eine große Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus.

Das im Jahr 2014 errichtete Wohnhaus präsentiert sich in einem sehr gepflegten und gehobenen Zustand. Die Architektur überzeugt durch eine offene, moderne Raumaufteilung und ein durchdachtes Energiekonzept. Die Massivbauweise, die Fußbodenheizung im gesamten Haus sowie die hochwertige Ausstattung unterstreichen den zeitgemäßen Charakter der Immobilie. Insgesamt stehen rund 216 m² Wohnfläche zur Verfügung, verteilt auf sieben Zimmer und drei Wohnebenen.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen viel Licht erhält und einen direkten Zugang zur Terrasse und zum Außenbereich bietet. Die moderne, offene Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Ein Gäste- oder Arbeitszimmer, eine Garderobe sowie ein separates Gäste-WC mit Dusche ergänzen diese Ebene und machen sie besonders alltagstauglich.

Das Obergeschoss bietet ideale Voraussetzungen für Familien. Hier befinden sich zwei helle Kinderzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein hochwertig ausgestattetes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, Badewanne und Bidet. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum rundet das Raumangebot dieser Etage ab.

Im Gartengeschoss liegt die Einliegerwohnung, die über einen eigenen Wohn- und Essbereich mit Terrassenzugang, eine offene Küche, ein Schlafzimmer sowie ein modernes Bad mit ebenerdiger Dusche verfügt. Die Einheit ist derzeit vermietet, kann jedoch kurzfristig freigestellt werden. Die Nutzungsänderung zur Einliegerwohnung wurde vom Landratsamt Tübingen mit Bauvorbescheid vom 22.06.2026 als planungsrechtlich zulässig und verfahrensfrei bestätigt.

Obwohl das Grundstück keinen großen Garten bietet, überzeugt der Außenbereich durch seine klare Struktur und Pflegeleichtigkeit. Die sonnige Terrasse schafft einen angenehmen Ort für entspannte Stunden im Freien, während die kompakte Gartenfläche ideal für Menschen ist, die Wert auf einen schönen Außenbereich legen, jedoch keinen hohen Pflegeaufwand wünschen. Die ruhige, naturnahe Umgebung verstärkt den Erholungswert zusätzlich und macht den Außenbereich zu einem harmonischen Übergang zwischen Wohnen und Natur.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger. Sie verbindet moderne Wohnqualität, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine attraktive Lage in einem der beliebtesten Ortsteile von Ammerbuch. Das Haus ist sofort bezugsfertig und bietet ein hohes Maß an Wohnkomfort sowie langfristiges Potenzial.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines individuellen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26349065 - 72119 Ammerbuch / Entringen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Werner Enzmann

Uhlandstraße 2, 72072 Tübingen
Tel.: +49 7071 - 70 75 506
E-Mail: tuebingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com