Rottenburg am Neckar

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage

Objektnummer: 26349074



KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 287 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 638 m^2

Objektnummer: 26349074 - 72108 Rottenburg am Neckar

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

Objektnummer: 26349074 - 72108 Rottenburg am Neckar

Auf einen Blick

Objektnummer	26349074
Wohnfläche	ca. 287 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Badezimmer	4
Baujahr	2002
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	849.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

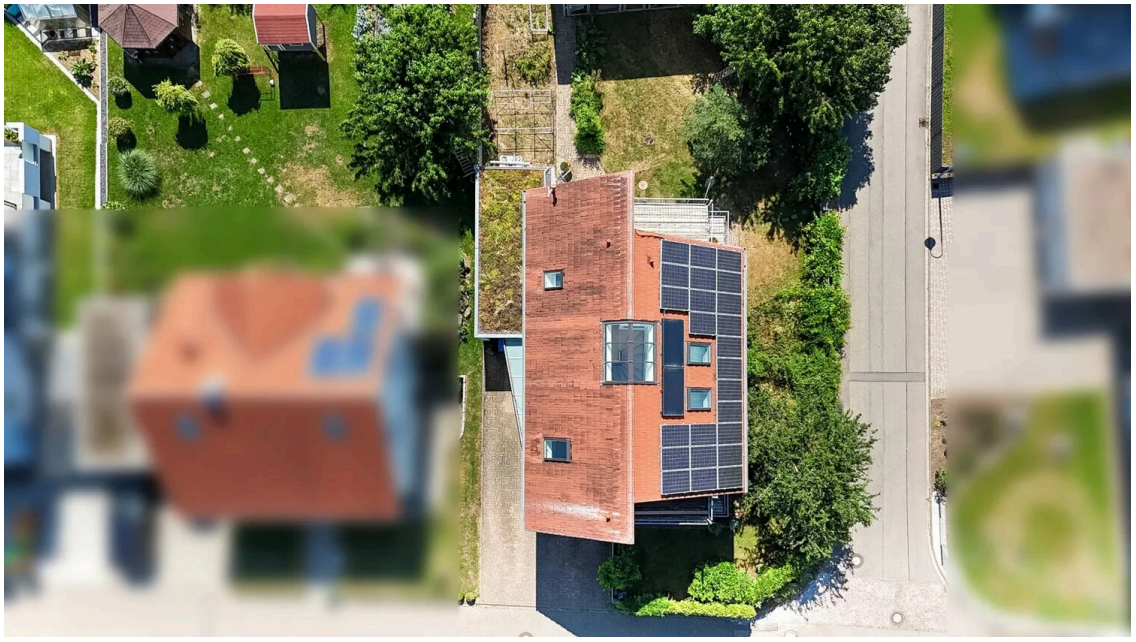
Objektnummer: 26349074 - 72108 Rottenburg am Neckar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	58.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.05.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 26349074 - 72108 Rottenburg am Neckar

Die Immobilie





Objektnummer: 26349074 - 72108 Rottenburg am Neckar

Die Immobilie





Objektnummer: 26349074 - 72108 Rottenburg am Neckar

Die Immobilie





Objektnummer: 26349074 - 72108 Rottenburg am Neckar

Die Immobilie





Objektnummer: 26349074 - 72108 Rottenburg am Neckar

Die Immobilie





Objektnummer: 26349074 - 72108 Rottenburg am Neckar

Die Immobilie



Objektnummer: 26349074 - 72108 Rottenburg am Neckar

Ein erster Eindruck

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 m² 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 m² verteilt sich auf eine großzügige Hauptwohnung mit ca. 213 m² sowie eine weitere Einheit mit ca. 74 m² 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!

Objektnummer: 26349074 - 72108 Rottenburg am Neckar

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 26349074 - 72108 Rottenburg am Neckar

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26349074 - 72108 Rottenburg am Neckar

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.07.2036.
Endenergiebedarf beträgt 58,90 kwh/(m²*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 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: 26349074 - 72108 Rottenburg am Neckar

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