

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf einem 4514 m² großen Grundstück am Ortsrand

72119 Ammerbuch-Poltringen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 18056-JI



Zimmer: 7 - Kaufpreis: **650.000 EUR**



Gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf einem 4514 m² großen Grundstück am Ortsrand

Objekt ID	18056-JI
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	72119 Ammerbuch-Poltringen
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr	1987
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	2
Garagen	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon/Terrasse Südwest, Dusche, Einbauküche, Einliegerwohnung, Fliesenboden, Garage, Gäste-WC, Parkettboden, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	4,76% Käuferprov. inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	650.000 EUR



Objektbeschreibung

Die Aussicht! Das Konzept! Die Möglichkeiten! Der Garten! Die Lage! ...hier erwartet Sie ein gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf einem 4514 m² großen Grundstück am Ortsende der beliebten Ammerbucher Gemeinde Poltringen zwischen Tübingen und Herrenberg! ...leben und wohnen Sie mit Ihrer Familie doch zukünftig einfach dort, wo man tatsächlich was die Lage, das Gebäudekonzept, die Möglichkeiten und die Gartenlandschaft betrifft immer mal wieder zueinander wir leben doch im Paradies sagen kann! Sie suchen aktuell nach einem Wohndomizil in einer Randlage, wo Sie im Einklang mit der direkt angrenzenden Natur nach einem anstrengenden Arbeitstag die täglich notwendige Erholung und Entspannung im Kreise Ihrer Familie und in Ihrem Naturgartenparadies finden können? Dieses mit einem attraktiven Grundrisskonzept erstellte Immobilienobjekt wurde im Ursprung was den östlichen Gebäudeteil angeht 1957 in solider Bauweise hergestellt und 1987 nach den Planvorgaben von dem bekannten Diplomingenieur und Planverfasser Franz-Josef Bettendorf in westlicher Richtung architektonisch raffiniert und genial erweitert. Es bietet Ihnen auf rund 178,90 m² Wohn- und 91,46 m² Nutzfläche interessante Möglichkeiten für die Familie, den Beruf und das geliebte Hobby. Vielleicht sind Sie die glückliche Familie, die hier Ihre Wohn(t)räume auf einem XXL-Grundstücksareal am Ortsende in toller Randlage verwirklichen möchte? Hier erwartet Sie ein gut angeordnetes Raumprogramm mit 7 Zimmern, 2 Bädern, attraktiver Küchenlösung und einem zweckmäßig hergestellten Abstell- und Nebenraumangebot. Hell und gut dimensioniert sind die Zimmer in diesem Haus, was Ihnen und Ihrer Familie jeden Tag aufs Neue eine angenehme und behagliche Wohn- und Lebensraumqualität garantiert. Hervorzuheben sollte man noch die Parkierungsmöglichkeiten in der Doppelgarage, sowie im Außenbereich vor und hinter dem Gebäude.

Ausstattung

Hier für Sie die wichtigsten Daten und Informationen: Solide schwäbische Bauweise, schöne Randlage direkt am Ortsausgang, von drei Seiten keine direkt angrenzenden Nachbarn, gepflegter Gesamtzustand, attraktiv und genial gestalteter Außenbereich mit einer liebevoll angelegten Gartenstruktur, zeitlose Bodenoberflächenendbeläge z.T. Parkett oder Fliesen, optisch ansprechende Badezimmer mit zeitlosem Interieur und modern hellem Boden- und Wandbelag, Pellets-Zentralheizung, Photovoltaik- und Solaranlage, Kachelofen im Wohn-Esszimmerbereich, tolle Freisitzmöglichkeiten, z.B. großer Südwest-Balkon, große Südwest-Terrasse mit Kinderspielecke und z.T. superschöner Aussicht in die Natur und auf grüne Wiesen, die beiden Einbauküchen sind gut erhalten und sehr gepflegt, wodurch diese der neue Eigentümer auch zukünftig weiterhin noch nutzen kann, die Einliegerwohnung im Dachgeschoss ist z.Zt. vermietet - der Mieter würde sofern es geht gerne noch bleiben, was sodann die Einnahmen in Ihrer Familienkasse durch diese Miete entsprechend erhöhen würde, er weiß aber auch, dass durchaus bei einem möglichen Eigenbedarf die Kündigung vom neuen Besitzer ausgesprochen werden kann, für die Fahrzeuge gibt es eine Doppelgarage sowie weitere Parkierungsfläche vor dem Gebäude, geniales Abstell- und Nebenraumangebot im Untergeschoss u.v.a.m. Hier könnte noch viel mehr niedergeschrieben werden, besser und das möchten wir Ihnen hiermit auch unbedingt empfehlen, Sie buchen über unser Büro einen Besichtigungstermin und schauen sich alle Dinge einfach einmal zusammen mit uns vor Ort an. Welche Termine wären bei Ihnen möglich?

Sonstiges



Wenn man sich mit der Eigenheimplanung beschäftigt, so gehen einem eine Vielzahl von Fragen durch den Kopf, ...wird sich meine Familie hier wohlfühlen? ...kommen wir mit der Infrastruktur in dieser Region zurecht? ...welche Finanzierungskonzeption passt auf unsere Bedürfnisse? ...können wir eventuell auch öffentliche Finanzierungsmittel bekommen? ...wäre es denn auch sinnvoll, dass wir...??? ...Fragen über Fragen...!!! Nutzen Sie hierzu für sich und Ihre Familie unsere langjährigen und guten Geschäftsverbindungen zu Banken, Architekten, Handwerkern, unabhängigen Finanzierungs- und Finanzdienstleistungsberatern u.v.a.m., um auf all diese Fragen die entsprechenden fachkundigen Antworten zu bekommen. Wir nehmen uns gerne Zeit für Sie und helfen Ihnen die für Sie günstige Haus-, Wohnungs- und Finanzierungslösung zu finden. Sprechen Sie uns diesbezüglich doch einfach einmal unverbindlich an! Wir freuen uns auf Sie! ...sichern Sie sich jetzt die aktuell günstigen Zinsen! Nutzen Sie unsere unabhängige Beratung zu Ihrem Vorteil! Ein Energiebedarfsausweis liegt vor.
Endenergiebedarfswert = 154,5 kWh/(m²*a).

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	nach dem 1.5.2014
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1987
Primärenergieträger	Pellets
Endenergiebedarf	154,50 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	E



Lage

Das Immobilienobjekt befindet sich in der vor allem bei Familien mit Kindern besonders beliebten Region Ammerbuch im Teilort Poltringen. Ca. 10-12 Autominuten bis zur BAB A 81 Stuttgart-Singen, ca. 12-15 Autominuten bis nach Herrenberg, ca. 10-12 Autominuten bis Tübingen, ca. 12-15 Autominuten bis zur B 27 Stuttgart - Balingen (Zollernalbkreis), ca. 5-7 Autominuten bis zum Bahnhof Ammerbuch-Pfäffingen, von dort aus ca. 10-12 Minuten mit der Ammertalbahn bis zum Bahnhof Tübingen bzw. in die andere Richtung bis zum Bahnhof Herrenberg ebenfalls ca. 10-12 Minuten. Die Städte Böblingen, Sindelfingen, Tübingen, Reutlingen, Rottenburg und Stuttgart, aber auch den Zollernalbkreis kann man über ein gut ausgebautes Straßennetz mit dem Auto zum einen über die BAB A 81, aber auch über die entsprechenden Landstraßen z. T. unter 15-20 Minuten stressfrei anfahren. Für alle Berufstätigen die zwischen Herrenberg, Tübingen und Reutlingen pendeln müssen gibt es die hervorragende Möglichkeit dies mit der Ammertalbahn bzw. mit den entsprechenden, sehr guten Busverbindungen zu tun. Am Ort, insbesondere nur ca. 5-7 Autominuten vom Objekt entfernt, gibt es mehrere Supermärkte (z.B. Aldi, Rossmann-Drogeriemarkt, Edeka, Lidl), aber auch ein Ärztehaus sowie eine Apotheke u.v.a.m.





18056-JI-1



18056-JI-2



18056-JI-3



18056-JI-4



18056-JI-5



18056-JI-6





18056-JI-7



18056-JI-8



18056-JI-9



18056-JI-10

