

# Ideal für Gartenliebhaber! 3 Zi.-Erdgeschoss(Neubau)wohnung mit großer Gartensondernutzungsfläche

72145 Hirrlingen, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 19008-JI



Zimmer: 3 - Kaufpreis: 297.600 EUR



## Ideal für Gartenliebhaber! 3 Zi.-Erdgeschoss(Neubau)wohnung mit großer Gartensondernutzungsfläche

Objekt ID	19008-JI
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	72145 Hirrlingen
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Baujahr	2019
Zustand	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	2
Tiefgaragenstellplätze	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Balkon/Terrasse West, Fahrradraum, Fliesenboden, Massivbauweise, Parkettboden, Tiefgarage, Wasch-/Trockenraum
Kaufpreis	297.600 EUR



## Objektbeschreibung

...Regina kannst Du mal bitte kurz zu mir in mein Arbeitszimmer kommen? ...ich glaube, dass ich da für uns eine sehr schöne Wohnungslösung gefunden habe! ...hast Du noch die Garten- und Pflanzenprospekte von letzter Woche mit den tollen Angeboten? ...hier auf dieser attraktiv angeordneten Terrasse und dem besonders großen Gartennutzungsbereich könnten wir endlich unsere Pflanzen- und Gartenträume verwirklichen. Im südöstlichen Gemarkungsbereich der liebenswerten Gemeinde Hirrlingen entsteht in den nächsten Monaten ein architektonisch interessant gestaltetes Mehrfamilienhaus (Neubau-projektiert-Baugenehmigung liegt vor) mit 8 attraktiven Wohnungen (2 Zweizimmerwohnungen, 3 Dreizimmerwohnungen und 3 Vierzimmerwohnungen). Das Gebäude wird von einem jungen und dynamischen Bauträgerunternehmen aus der Region in solider Massivbauweise und nach den aktuellen Energieeinsparverordnungskriterien (hier Effizienzhaus 70) erstellt. In diesem Objekt wird unter anderem auch diese attraktive 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung (Wohnung Nr. 3) mit 95,19 m<sup>2</sup> Wohnfläche realisiert. Der Planverfasser hat die Grundrisslandschaft (...das sollten Sie sich unbedingt einmal anschauen) genial strukturiert und festgelegt. Eine architektonisch interessant angeordnete Westterrasse mit angrenzender besonders großer Gartenstruktur (Sondersnutzungsrecht), ein Tiefgarageplatz und der attraktive Kellerabstellraum im Untergeschoss rundet dieses Immobilienangebot noch entsprechend ab. Treppen steigen müssen Sie zukünftig in diesem Gebäude nicht mehr, denn ein Aufzug verbindet das Untergeschoss (Autoparkierungsebene, Waschküche, Fahrrad- und Kinderwagengarage, sowie Kellerabstellräume) mit allen darüber liegenden Wohnebenen. Haben wir Sie mit diesem Angebot neugierig gemacht? Sie möchten kurzfristig mit uns über diese geniale Immobilienlösung sprechen? Wann wäre es bei Ihnen möglich? Wir freuen uns auf Sie!

## Ausstattung

...hier ein kleiner Auszug der wichtigsten Daten und Informationen für Sie: Solide schwäbische Massivbauweise in Premiumqualität entsprechend den aktuellen Anforderungen der Energieeinsparverordnung für ein Effizienzhaus 70, Fußbodenheizung, zentrale Warmwasserheizungsanlage in technisch aktuell hochwertiger Spitzenqualität, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Aufzug im Haus vom Unter- bis ins Dachgeschoss, besonders interessant angeordneter West-Balkon, hochwertige Parkett- bzw. Fliesenoberflächenendbeläge, überdurchschnittlich gute Elektroinstallation, moderne und zeitgemäße Badezimmerausstattung, raffiniert und pfiffig angeordnete Verglasungskonzeption, großzügig und repräsentativ gestalteter Dielen-Eingangs-Garderobenbereich, für Ihr Auto gibt es einen Autoabstellplatz in der Tiefgarage. Hier könnte noch viel mehr niedergeschrieben werden, besser wäre es, Sie buchen mit uns einen Besprechungstermin, schauen sich gemeinsam mit uns alles unverbindlich an und wir reden einfach über Ihre Wünsche und Vorstellungen. Wir nehmen uns gerne Zeit für Sie!

## 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 für Wohngebäude vom Gebäudeenergieberater erstellter, vorläufiger Energieausweis gemäß EnEV § 17 Absatz 4 Satz 4 liegt uns vor. Endenergiebedarfswert 19,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Energieeffizienzklasse A+. Geplante Objektfertigstellung voraussichtlich Herbst 2019.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	20.03.2018
Gültig bis	19.03.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2019
Primärenergieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe
Endenergiebedarf	19,40 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Lage

Die Gemeinde Hirrlingen verfügt über eine perfekte Infrastruktur: Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheke, Metzgereien, Bäckereien, Banken, Schreibwaren u. Geschenkartikelgeschäft, Getränkemärkte u.v.a.m. Am Ort gibt es eine Vielzahl von Vereinen wo Sie sowohl im sportlichen als auch im kulturellen Bereich entsprechende Entfaltungsmöglichkeiten finden werden. Verkehrstechnisch liegt Hirrlingen im geographischen Dreieck Tübingen, Balingen, Herrenberg. Die Bischofsstadt Rottenburg a.N. kann nur 9 km entfernt unter 10 Autominuten bequem und schnell erreicht werden. Im Übrigen gibt es fast vor der Haustüre (ca. 3 Gehminuten) eine Bushaltestelle, was für die Personen die gerne mit öffentlichen Verkehrsmitteln in die Regionen Rottenburg und Tübingen kommen wollen ein weiteres Highlight darstellt.





19008-JI-1



19008-JI-2



19008-JI-3



19008-JI-4



19008-JI-5



19008-JI-6





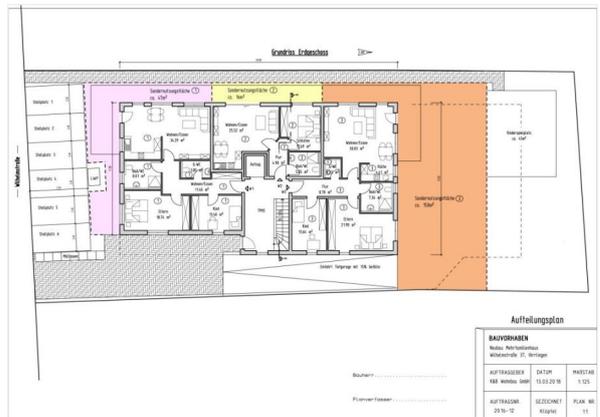
19008-JI-7



19008-JI-8



19008-JI-9



19008-JI-10

