

Exposé

Reihenhaus in Ammerbuch-Entringen

Naturnah & modern! Reihenmittelhaus mit Kfz-Stellplatz



Objekt-Nr. OM-400468

Reihenhaus

Verkauf: **540.000 €**

72119 Ammerbuch-Entringen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	276,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	136,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage, wartet dieses tolle Reihennittelhaus auf neue Eigentümer. Das Haus wurde im Jahr 2004 in Massivbauweise errichtet und laufend liebevoll gepflegt. Mit ca. 136 m² Wohnfläche und einem schönem Grundstück von ca. 276 m² eignet sich diese Immobilie besonders für Familien mit Kindern oder als Mehrgenerationenhaus.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchfluteter und offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit angrenzender hochwertiger Einbauküche. Das Wohn- und Esszimmer präsentiert sich als Mittelpunkt des Hauses und verleiht dem Raum einen gemütlichen Charakter. Die direkt angrenzende und großzügig gestaltete Terrasse ergänzt den Wohn- und Essbereich optimal – perfekt, um sonnige Stunden in entspannter Atmosphäre zu genießen. Der Windfang mit Garderobe und ein Gäste-WC runden die Etage ab.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, die flexibel nutzbar sind. Sei es als Ankleidezimmer, Kinderzimmer oder Home-Office. Das Bad mit toller Badewanne, mit Dusche, einem WC und großem Waschbecken zeigt sich ebenfalls in einem gepflegten Zustand.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, die ebenfalls flexibel nutzbar sind.

Das komplette Reihennittelhaus bietet somit ausreichend Stauraum oder Platz für Hobbies.

Die Terrasse auf Gartenniveau ermöglicht unbeschwerte Stunden im Freien. Ein Holzschuppen bietet den benötigten Platz. Ihr Fahrzeug können Sie direkt ums Haus parken.

Diese Immobilie vereint moderne Architektur, Energieeffizienz und eine durchdachte Raumaufteilung in Ortsrandlage mit kurzen Wegen zu allen Geschäften des täglichen Bedarfs – ein attraktives Zuhause mit tollem Grundstück um viel Grün.

Das Haus wird nach Vereinbarung bezugsfrei.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Entringen gehört zur Gemeinde Ammerbuch und ist Teil der Metropolregion Stuttgart, damit kurze Wege in eine der größten Wirtschafts- und Kulturregionen Deutschlands.

Ruhige, familienfreundliche ländliche Umgebung mit idyllischem Charme, viel Grün, Felder und sanfte Hügel.

Geringe Lärm- und Verkehrsbelastung im Vergleich zu städtischen Zentren, dennoch gut erreichbar.

Gute Anbindung an das Bundes- und Landesstraßennetz; schnelle Verbindungen in umliegende Städte.

Nähe zu Autobahnen erleichtert Fahrten nach Stuttgart, Tübingen, Karlsruhe.

ÖPNV-Verbindungen (Buslinien) zu angrenzenden Ortschaften; in der Nähe gelegene Bahnhöfe ermöglichen weitere Optionen.

Pendlerfreundlich dank direkter Erreichbarkeit von Arbeitsorten in der Region.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindertagesstätten in der Gemeinde Ammerbuch bzw. Entringen selbst, wodurch kurze Wege gegeben sind.

Lokale Gastronomie, Vereine und kulturelle Angebote fördern das Gemeinschaftsleben.

Ärzte und Apotheken in der näheren Umgebung, bieten gute gesundheitliche Versorgung in der Region.

Vielseitige Naherholungsgebiete: Wälder, Wiesen, Rad- und Wanderwege direkt vor der Haustür.

Reiterhöfe, Strecken für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten im Freien.

Typische ländliche Veranstaltungen und Dorffeste stärken das dörfliche Zusammengehörigkeitsgefühl.

Familienfreundliche Infrastruktur mit Schulen in der Umgebung; gute Kita- und Bildungsangebote in Ammerbuch.

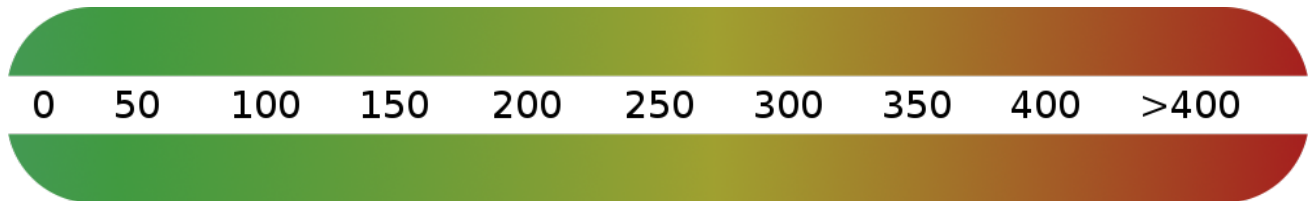
Sichere Wohngegenden, hohe Lebensqualität für Familien und Ruhesuchende.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	47,40 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Schuppen

Exposé - Galerie



Terrasse und Garten

Exposé - Galerie



Garten



Wohn - und Essbereich

Exposé - Galerie

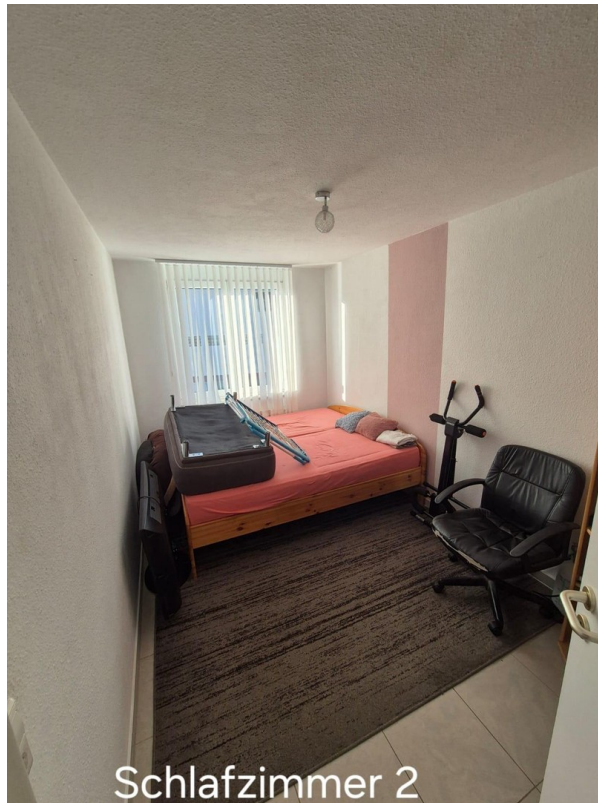


Küche



Treppe

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2

Zimmer



Badezimmer

Bad EG

Exposé - Galerie



Badezimmer

Bad OG



Büro oder
Ankleidezimmer

Zimmer

TÜBINGER STRASSE

1249 neu

Aufteilungsplan

Baugesuch

Grundriss
M = 1:200

Geändert:
12.03.99 26.10.99
Bauherr:

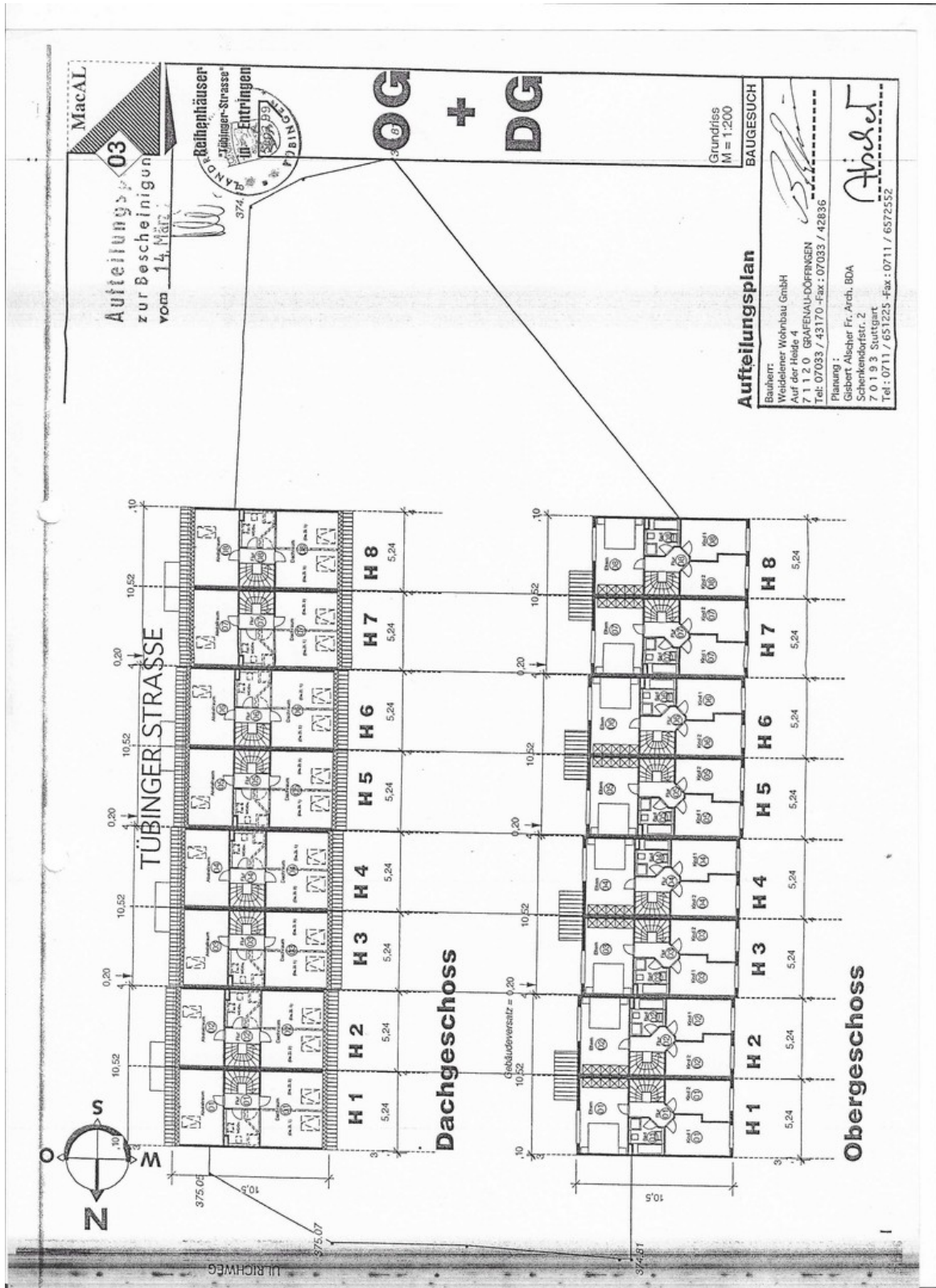
Planer:

Bauherr:
Weidener Wohnbau GmbH
Auf der Heide 4
71120 GRAFENAU-DÖRFINGEN
Tel.: 07033 / 43170 - Fax: 07033 / 42836

Planung:
Gisbert Alster Fr. Arch. BDA
Schenkendorferstr. 2
70193 Stuttgart
Tel.: 0711 / 651225 - Fax: 0711 / 6572552

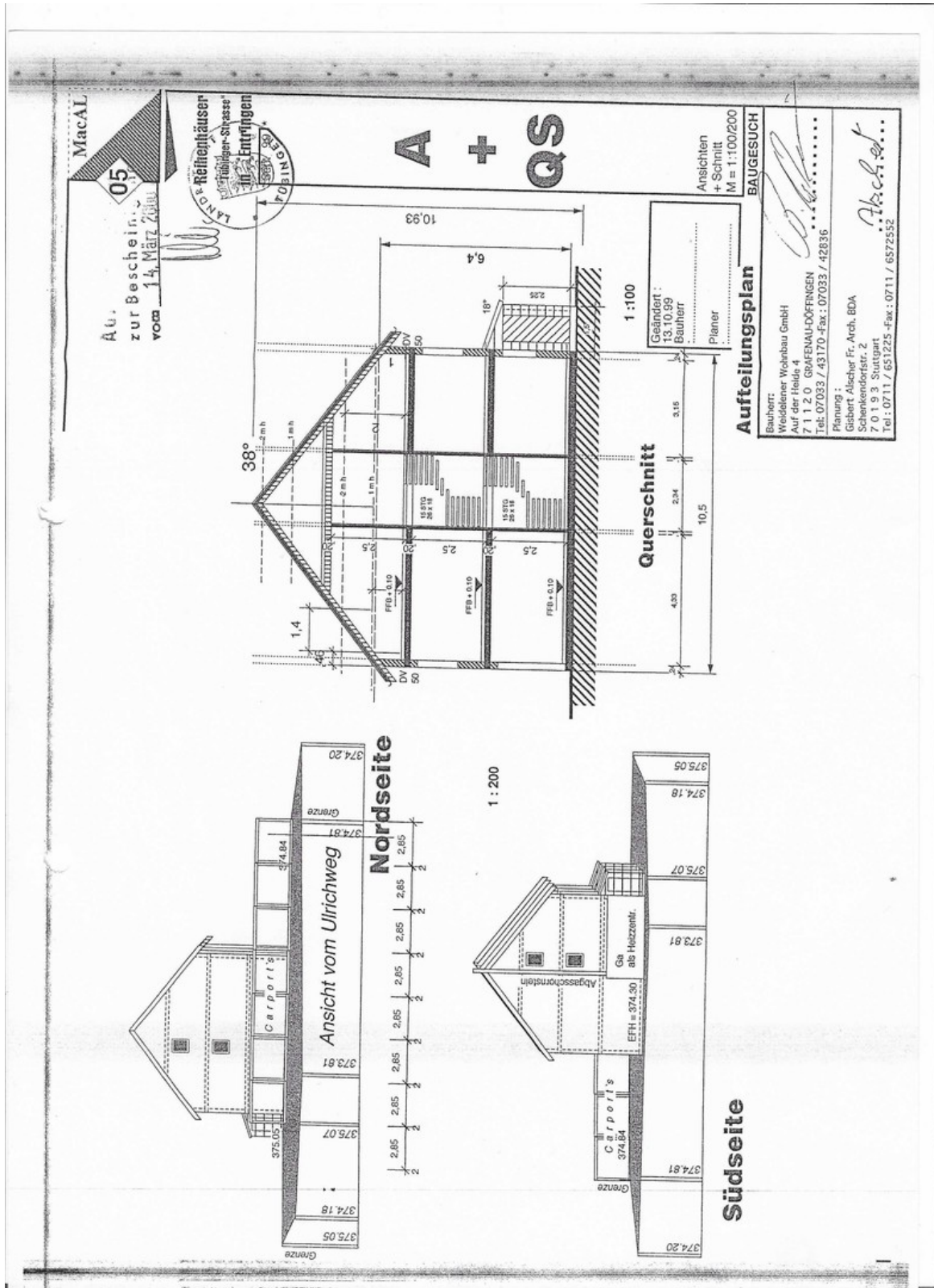
www.ohne-makler.net/expose/400468

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG + DG

Exposé - Grundrisse



Ansichten