

Exposé

Dachgeschosswohnung in Ammerbuch-Entringen

**2 Wohnungen 63 qm + 35 qm = 98 qm - attraktive
Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger**



Objekt-Nr. OM-416758

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **380.000 €**

Ansprechpartner:
Roswitha Schober

72119 Ammerbuch-Entringen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1991	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	98,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Strom	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	225 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive Investitionsmöglichkeit / Kapitalanlage in Ammerbuch-Entringen, Nähe Tübingen:

- zum Verkauf stehen 2 vermietete Eigentumswohnungen in 5-Einheiten-Haus, 1991
- insgesamt 98 qm (3-Zi, 63 qm / 1 Zi, 35 qm) mit Stellplätzen. Energieverbrauch 55 kWh
- gute Rendite, hoher Wertzuwachs. Gesamtkaufpreis für beide Whg: 380.000,-€
- es handelt sich um eine bodenständige Immobilie, gut vermietet und gut vermietbar
- Massivbau, solide Bausubstanz, Elektroheizung, autark, kein Aufwand bei Vermietung
- kompl. Dachgeschoss, kaum Einschränkungen in der Höhe, alleinige Nutzung der Bühne
- Balkon, sonnige Loggia, Einbauküchen, offen zu Wohn und Essbereich
- Holztüren,-decken, Parkett, Landhausdielen, Fliesen
- Tageslichtbäder
- diverse Renovierungen in 2025

Bei Kauf beider Wohnungen bieten sich folgende Möglichkeiten:

- beide Whg als Kapitalanlage, Vorteil 'Mehrheit' zusammen mit jeder anderen Whg im Haus
- eine Wohnung selbst bewohnen, die andere als Anlage
- die größere Whg z.B. Eltern, die andere für Kind im Studium Tü
- Zusammenführung zu einer großen Wohnung vorstellbar, Plan liegt vor

Ausstattung

Das 5-Familienhaus ist im Massivbau erstellt worden und es zeigt sich über die Jahre, dass es sich um eine bodenständige Immobilie mit guter Bausubstanz handelt. Die Wohnungen sind autark mit Elektroheizungen ausgestattet. Kein Aufwand bei Vermietung, Vermieter haben direkt Verträge mit Stromanbieter. DG, gut geschnitten, kaum Einschränkungen in der Höhe. Im Gegenteil, ein Zimmer mit Dachgaube und damit teils Überhöhe. Holzfenster, Holztüren und Holzdecken, weiße Fliesen, dazu renoviert mit Kirschbaumparkett und Landhausdielen. Einfache Einbauküchen offen zu Wohn-und Essbereich. Balkon mit Morgensonne, sonnige geschützte Loggia, im Sommer ein 'viertes Zimmer'. Tageslichtbäder, schlicht weiß, Kellerräume. Alleinige Nutzung des OG und der Bühnenräume. Diverse Renovierungen in 2025.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

- die Lage ist ein entscheidender Faktor, bei diesem Objekt mehr als gut
- dies beweist der Wertzuwachs von ca. 100% seit Kauf 2016.
- die hellen DG-Wohnungen liegen am Ortsrand von Ammerbuch-Entringen
- die Gemeinde befindet sich am westlichen Rand des Naturparks Schönbuch
- von der Universitätsstadt Tübingen und zur Autobahn jeweils etwa 10 km entfernt

- beeindruckende, teilweise unverbaute Aussicht auf den Schönbuchrand
- in naturnaher Randslage und dennoch nur 5-Gehminuten zur Bahn
- beste Infrastruktur, fast alles vor Ort und zu Fuß erreichbar
- der tägliche Bedarf der Einwohner ist gut abgedeckt mit
- Schulen, Kindergarten, Spiel- und Sportplätzen, Freibad, Seniorenzentrum
- zahlreichen Gaststätten und Dienstleistungsbetrieben, Handwerksbetrieben
- sowie Ärzten, Apotheke, Banken, Supermarkt, Tankstelle und Hotel
- auch für Kunst, Kultur und Sport ist gut gesorgt
- hoher Freizeitwert dank Naturpark Schönbuch und vorgelagerten Naturschutzgebiet
- Wanderungen im Schönbuch oder von den Wohnungen aus zum Schloss Hohenentringen
- über dem Ort am Waldrand gelegen, belohnt mit Kulinarik
- und weitem Ausblick über das umliegende Land

Ich habe diese Wohnungen selbst lange als Mieterin bewohnt, dann vor 10 Jahren gekauft und würde heute noch gerne dort leben, wenn sich nicht die Möglichkeit zum Neubau geboten hätte. Die Wohnungen bieten viele Vorteile und die Lage hat mir, zum Leben im Dorf

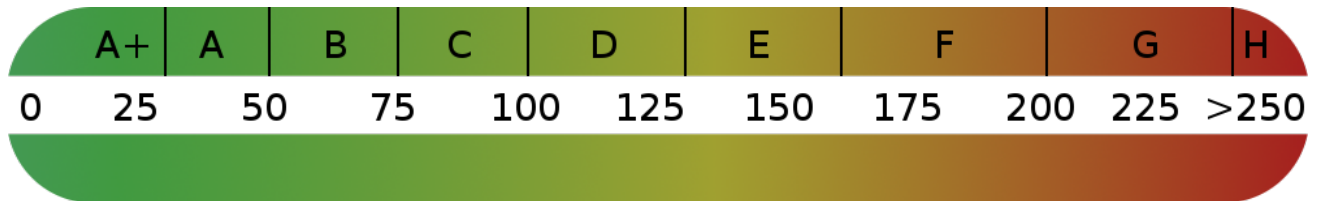
- mit der Nähe zu Tübingen und Autobahn - auch das urbane Leben ermöglicht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	55,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



2 DG-Whgen in 5-Einheiten-Haus

Exposé - Galerie



Blick von den Wohnungen



3-Zi-Whg Blick auf Loggia

Exposé - Galerie



3-Zi-Whg Loggia bewohnt



Wohnzimmer vor der Loggia

Exposé - Galerie



3-Zi-Whg Wohnzimmer bewohnt



3-Zi-Whg Küche

Exposé - Galerie



3-Zi-Whg Küche bewohnt



3-Zi-Whg Essbereich bewohnt

Exposé - Galerie



3-Zi-Whg Essbereich bewohnt



3-Zi-Whg Trennung Essbereich



3-Zi-Whg Nebenzimmer

Exposé - Galerie



3-Zi-Whg Nebenzimmer



3-Zi-Whg Nebenzimmer bewohnt

Exposé - Galerie



3-Zi-Whg Schlafzimmer



3-Zi-Whg Schlafzimmer

Exposé - Galerie



3-Zi-Whg Schlafzimmer bewohnt



3-Zi-Whg Blick ins Schlafzimmer



3-Zi-Whg Bad

Exposé - Galerie



3-Zi-Whg Bad



3-Zi-Whg Bad Wanne

Exposé - Galerie



3-Zi-Whg Bad bewohnt

Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

Minol

Dieser Energieausweis wurde erstellt für das Gebäude

Poltringer Weg 2
72119 Ammerbuch

Dieser Ausweis ist gültig bis zum **03.09.2030** Registriernummer: **BW-2020-003330930**

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Gebäudetitel	
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger	1990 / 1990
Anzahl Wohnungen	5
Gebäudenutzfläche (A _g)	446,40 m² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Elektrischer Strom
Erneuerbare Energien	Art: Keine Verwendung: Keine
Art der Lüftung/Kühlung	Frei (natürliche) Lüftung (wie Fensterlüftung)
Anlass der Ausstellung	Sonstiges

bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG
Nikolaus-Otto-Straße 25
70771 Leinfelden-Echterdingen

04.09.2020
Datum

i. P. [Signature]
Unterschrift des Ausstellers

LG-Nr. E-0183709 Poltringer Weg 2, 72119 Ammerbuch

Seite 1

Verbrauchs-Energieausweis S.1

Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

Minol

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes Registriernummer: **BW-2020-003330930**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
55 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
100 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 55 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum	Energieträger	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
01.01.17 bis 31.12.17	Strom in kWh	1,8	25874	8928	16946	1,02
01.01.18 bis 31.12.18	Strom in kWh	1,8	23519	8928	14591	1,14
01.01.19 bis 31.12.19	Strom in kWh	1,8	21642	8928	12714	1,07
01.01.17 bis 31.12.19	Leerdurchschaltung	1,8	0	0	0	0
01.01.17 bis 31.12.19	Warmwasserpauschale	1,8	0	0	0	0
01.01.17 bis 31.12.19	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

Vergleichswerte Endenergie¹

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200

Die modelhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_g) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

LG-Nr. E-0183709 Poltringer Weg 2, 72119 Ammerbuch

Seite 3

Verbrauchs-Energieausweis S.2

Exposé - Galerie



1-Zi-Whg großes Zimmer, Balkon



1-Zi-Whg großes Zimmer

Exposé - Galerie



1-Zi-Whg offene Küche



1-Zi-Whg Küche, Tür zum Bad

Exposé - Galerie

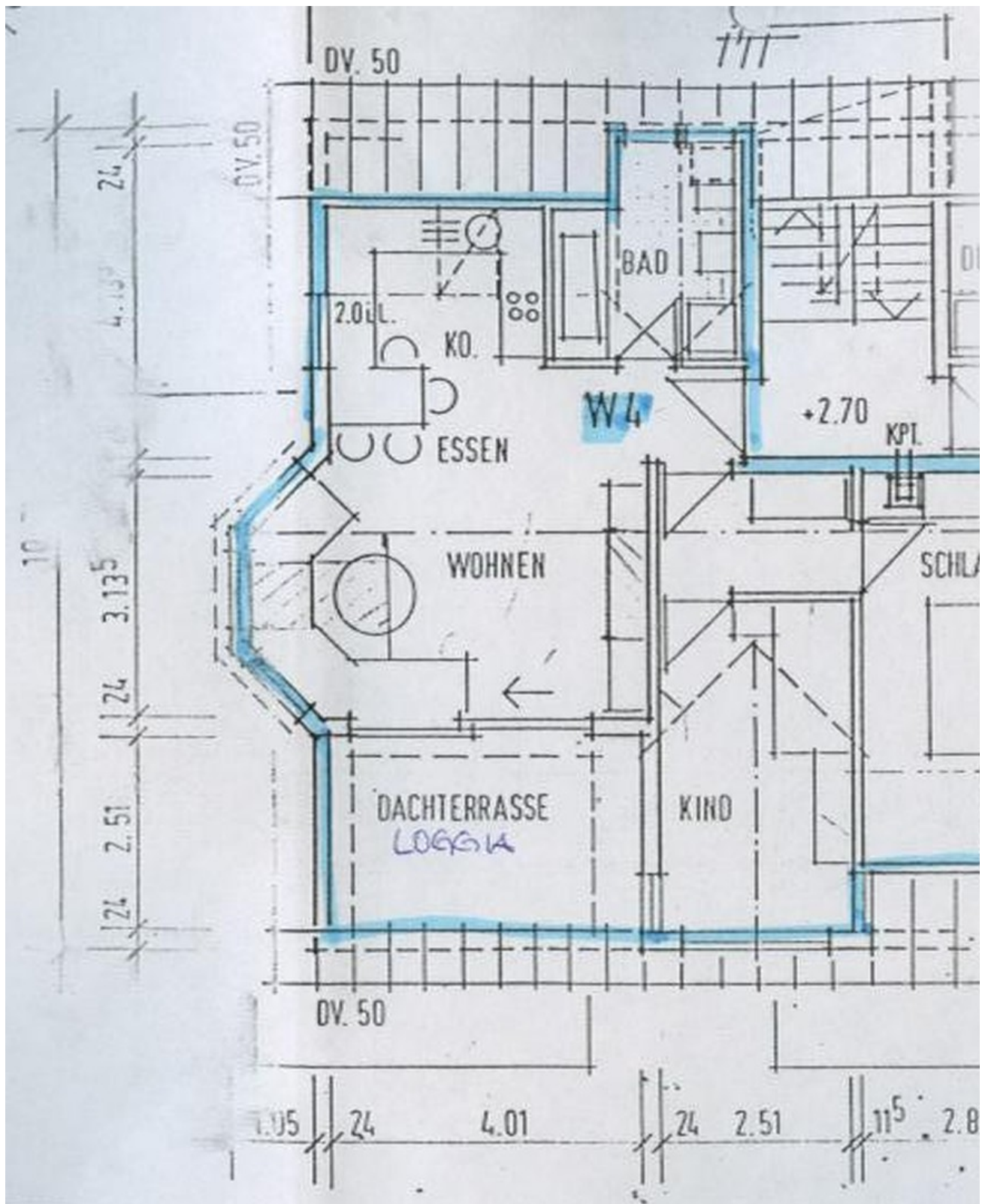


1-Zi-Whg Tageslichtbad



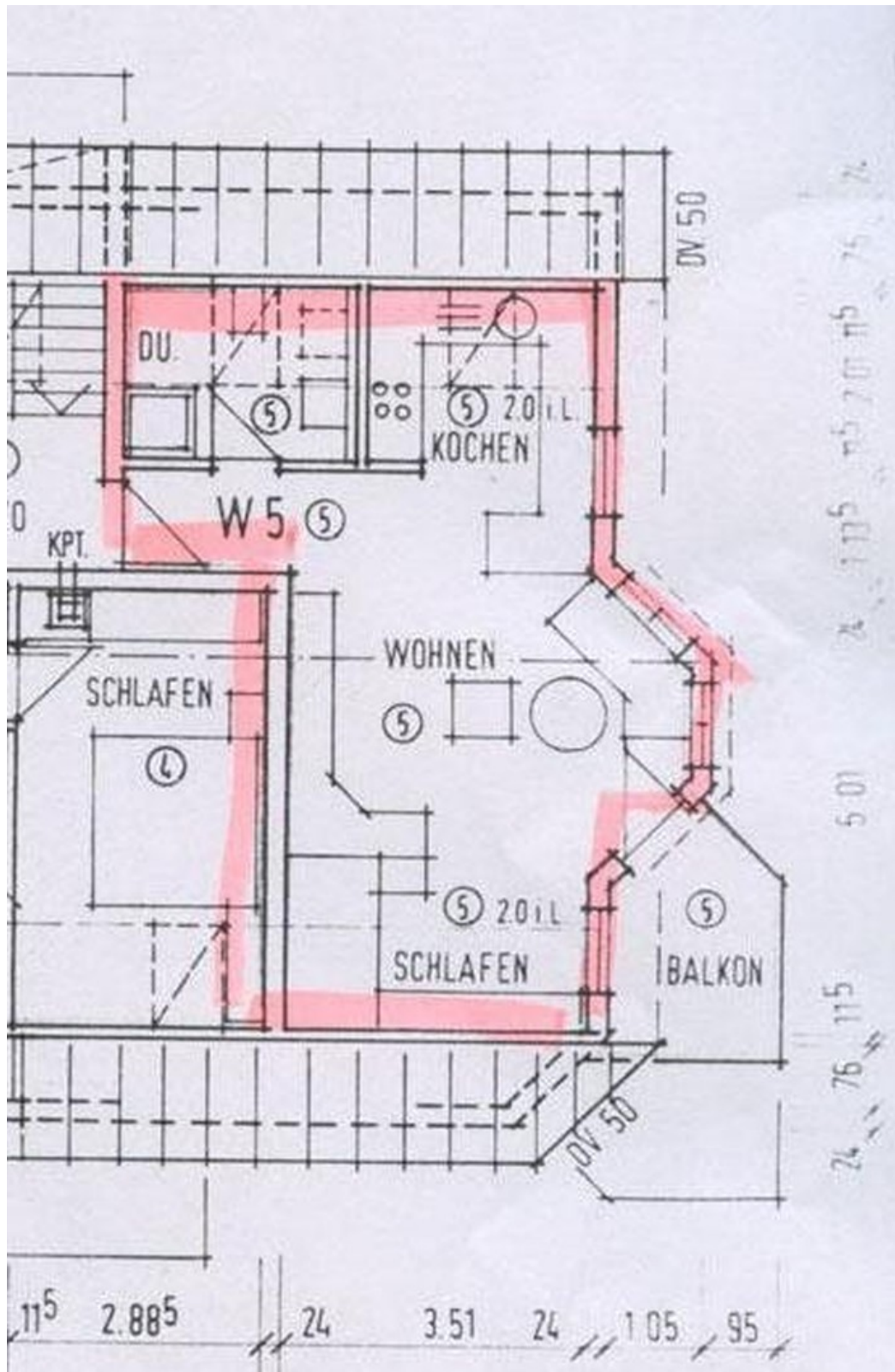
1-Zi-Whg Bad mit Dusche

Exposé - Grundrisse



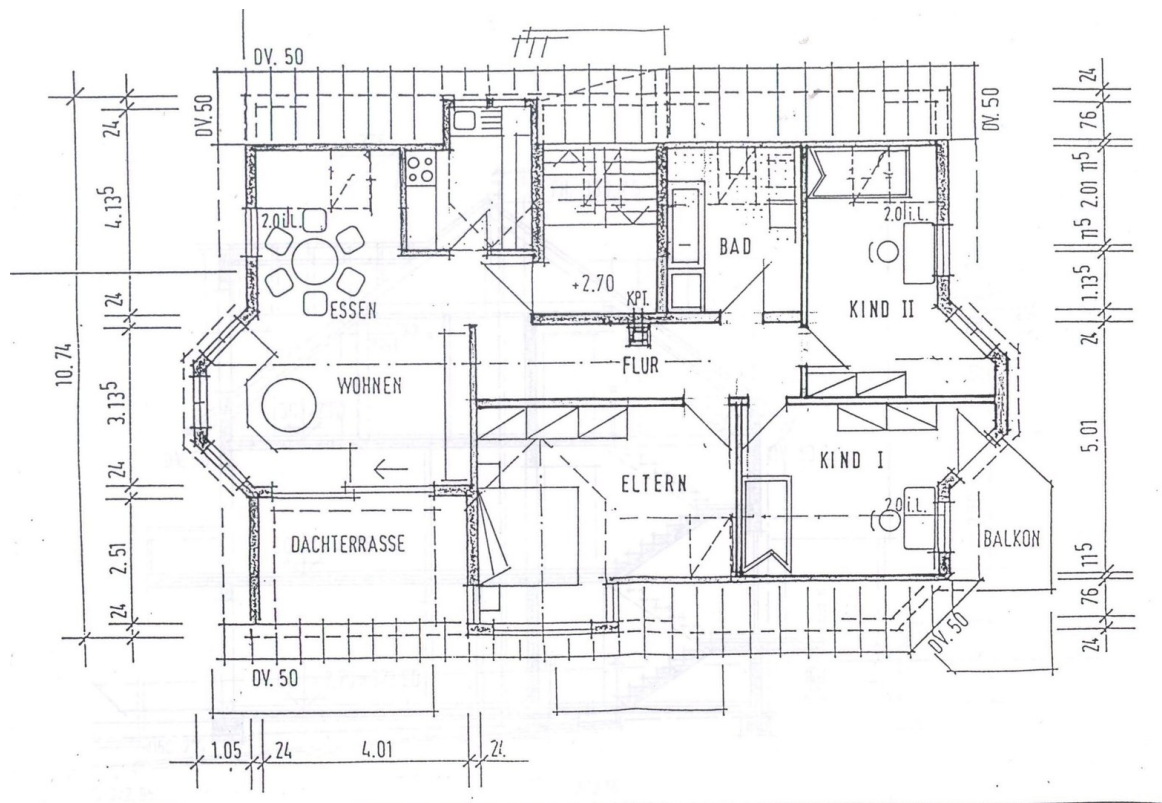
Grundriss der 3-Zi-Whg

Exposé - Grundrisse



Grundriss der 1-Zi-Whg

Exposé - Grundrisse



eine große Whg, 98 qm