

WOHNEN IM HÖFGARTEN IN ENTRINGEN

4 Neubau-Doppelhaushälften - modern, nachhaltig, Raum für Leben.

LBS Immobilien GmbH Südwest

Ihr 5★ Immobilienmakler.

Kompetent. Nah. Fair. Persönlich. Servicestark.



AUF EINEN BLICK

Entringen - Ammerbuch

Anschrift:	Herdweg 7, 72119 Ammerbuch
Fertigstellung:	ca. 2026/2027
Zimmer:	5,5
Wohnfläche:	ca. 141 m ²
Grundstücksgrößen:	bis ca. 269 m ²
Ausstattung:	✓ KfW55 ✓ Wärmepumpe ✓ Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung ✓ elektrische Rollläden ✓ Garage und Stellplatz



IHR NEUES ZUHAUSE AM SCHÖNBUCHRAND

In dieser wunderschönen Feldrandlage von Ammerbuch-Entringen entstehen vier moderne und hochwertig gebaute Doppelhaushälften auf einem großzügigen Eckgrundstück.

Alle Häuser überzeugen durch eine moderne Architektur mit durchdachten Grundrissen und einer optimalen Ausrichtung der Wohnräume nach Süd und Südwest. Sie werden als KfW-55-Effizienzhäuser in solider Massivbauweise mit 36,5cm starken Außenwänden errichtet.

Modernste Heiztechnik sorgt für niedrige Energiekosten, während die Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Wohnräumen für maximalen Komfort sorgt.

Ein besonderes Augenmerk wird auf die hochwertige und solide Ausstattung mit erstklassigen Materialien gelegt.



MODERN, NACHHALTIG, INDIVIDUELL

Höchste Qualität steht im Fokus:

- ✓ **Bodenbeläge nach Wahl für eine individuelle Gestaltung**
- ✓ **Große Fensterflächen für lichtdurchflutete Räume**
- ✓ **Hochwertige Gebäudetechnik für modernes und nachhaltiges Wohnen und hohen Wohnkomfort**

Die Innenraumgestaltung und Ausstattung können nach Ihren Wünschen angepasst werden - so entsteht Ihr ganz persönliches Zuhause. Die Häuser werden bezugsfertig übergeben. Hier können Sie einziehen und sich wohlfühlen!

Das Objekt eignet sich insbesondere für Familien, Paare und Individualisten, die ein komfortables Zuhause mit viel Raum zum Leben suchen.



3 AUSSTATTUNG

DAS BIETET IHR NEUES ZUHAUSE:

- massive Bauweise mit 36,5cm starken Außenwänden, gebaut ausschließlich mit Handwerkern aus der Region
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen mit Einzelraumregelung
- 3-fach verglaste Wärmeschutzfenster
- Bodenbelag nach Wahl
- Bodenfliesen 30x60 cm im Sanitär-, Koch- und Flurbereich
- elektrische Außenrollläden an allen Fenstern (ausgenommen Dachflächenfenster)
- Beschattung an DFL-Fenster mit Südausrichtung
- Sanitärausstattung von Markenherstellern
- inkl. Maler- und Tapezierarbeiten
- Fertiggarage mit elektrischem Sektionaltor und einem Stellplatz
- Kfw55-Standard
- inkl. Erschließungs- und Baunebenkosten
- inkl. Grundstückskaufpreis je nach Grundstücksgröße





ENTRINGEN

STANDORT UND LAGE

Entringen, mit ca. 3.600 Einwohnern, ist der größte Ortsteil von Ammerbuch im Landkreis Tübingen. Gelegen am Naturpark Schönbuch, vereint der Ort ländliche Idylle mit einer hervorragenden Anbindung an die Städte Tübingen, Herrenberg und Rottenburg. Der Ort bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Bäckereien, Metzgereien, Apotheke), medizinischer Versorgung sowie gastronomischen Angeboten.

Bildungseinrichtungen umfassen Kindergärten, eine Grundschule mit Ganztagesbetreuung, während weiterführende Schulen in den Nachbarstädten mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sind. Freizeitangebote wie Sport-, Musik- und Kulturvereine sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Der Bahnhof Entringen (Ammertalbahn) bietet direkte Verbindungen nach Tübingen (12 Min.) und Herrenberg (8 Min.), mit Anschluss an den Regional- und S-Bahn-Verkehr Richtung Stuttgart, Böblingen, Sindelfingen und Reutlingen. Über die B28 und B296 sind Tübingen (ca. 15km), Herrenberg (ca. 10km) und Rottenburg (ca. 13km) mit dem Auto schnell erreichbar. Die A81 (Anschluss Herrenberg) ist nur 10 Minuten entfernt und verbindet schnell mit Stuttgart und Böblingen.

Die umliegenden Städte kurz beschrieben: Tübingen – Universitätsstadt mit ca. 90.000 Einwohnern, historischer Altstadt, Neckar und kulturellem Flair. Zentrum für Bildung und Innovation. Rottenburg am Neckar – Bischofsstadt mit 45.000 Einwohnern, hoher Lebensqualität, Naherholung am Neckar und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Herrenberg – Charmante Stadt mit 32.000 Einwohnern, gut erhaltener Altstadt, Naturpark Schönbuch und exzellenter Anbindung per S-Bahn (S1) und A81.

Somit bietet Entringen eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe, guter Infrastruktur und exzellenter Anbindung – perfekt für Familien, Paare, Individualisten und Naturliebhaber.

05

GRUNDRISSE & FLÄCHENBERECHNUNG DOPPELHAUS 1+2 EG

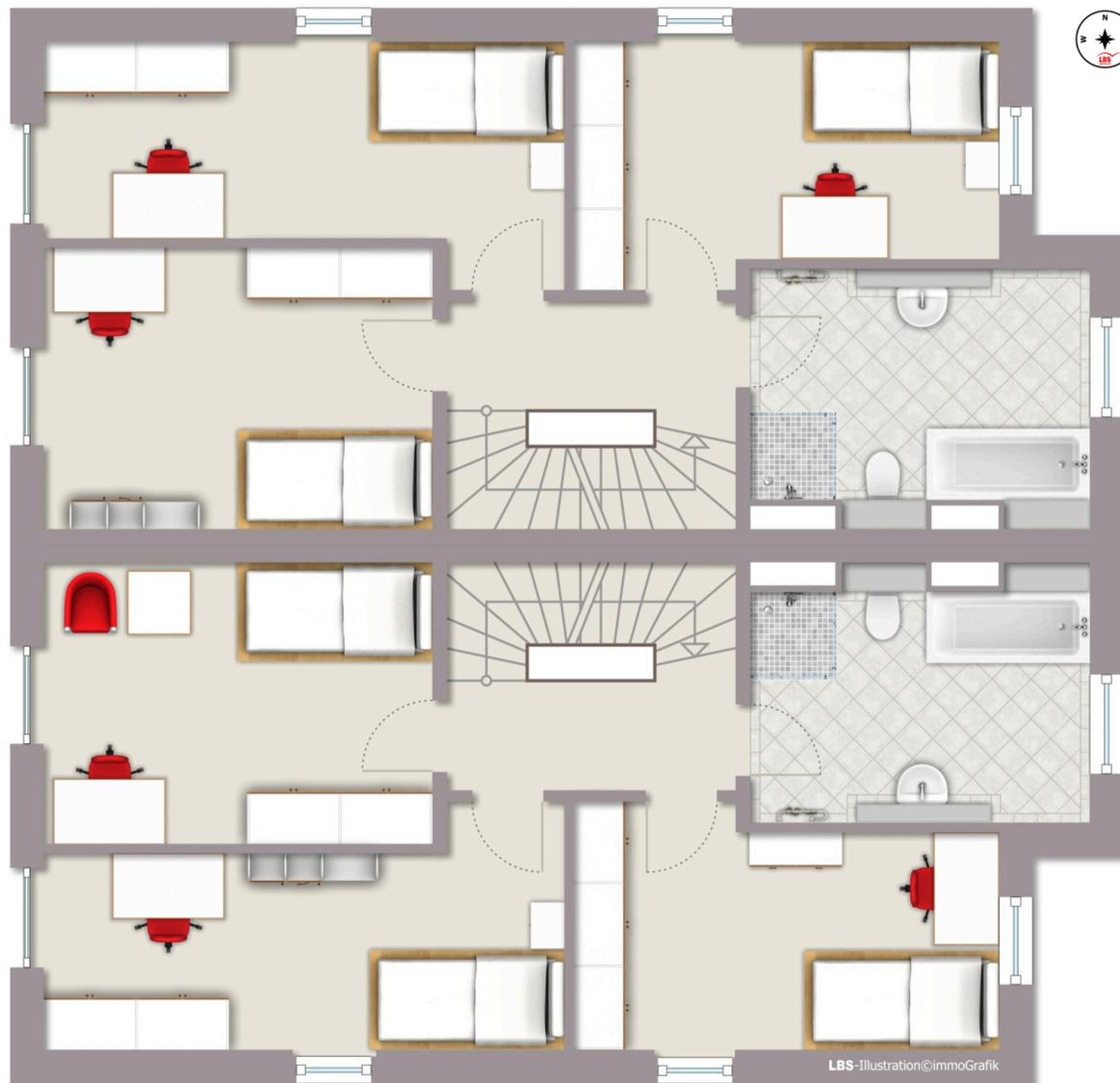


FLÄCHENBERECHNUNG ERDGESCHOSS

RAUM	WOHN- & NUTZFLÄCHE (CA.)
Terrasse (50%)	7,50 m ²
WC	1,54 m ²
Diele	4,74 m ²
Küche	6,60 m ²
Wohnen/Essen	34,32 m ²
WOHNFLÄCHE EG	54,70 m²

GRUNDRISSE & FLÄCHENBERECHNUNG

DOPPELHAUS 1+2 OG



FLÄCHENBERECHNUNG OBERGESCHOSS

RAUM	WOHN- & NUTZFLÄCHE (CA.)
Bad	8,69 m ²
Flur	3,53 m ²
Kind 1	11,22 m ²
Kind 2	12,43 m ²
Kind 3	12,45 m ²
WOHNFLÄCHE OG	48,32 m²

GRUNDRISSE & FLÄCHENBERECHNUNG

DOPPELHAUS 1+2 DG

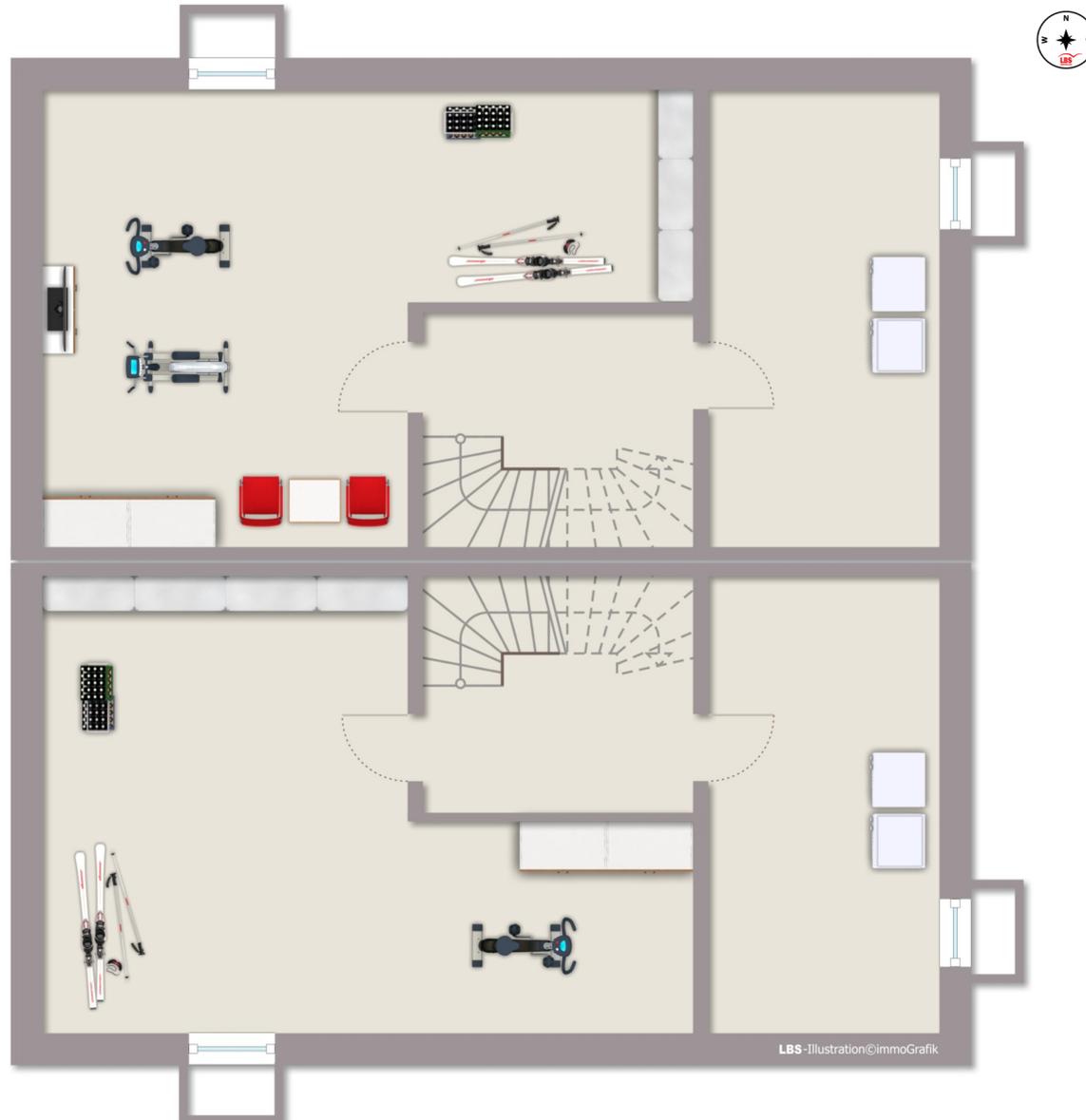


FLÄCHENBERECHNUNG DACHGESCHOSS

RAUM	WOHN- & NUTZFLÄCHE (CA.)
Dachterasse (50%)	6,03 m ²
Flur	1,05 m ²
Schlafen	26,10 m ²
WOHNFLÄCHE DG	33,18 m²

GRUNDRISSSE & FLÄCHENBERECHNUNG

DOPPELHAUS 1+2 UG



FLÄCHENBERECHNUNG UNTERGESCHOSS

RAUM	WOHN- & NUTZFLÄCHE (CA.)
Keller (Nutzfläche)	28,52 m ²
Technik (Nutzfläche)	13,26 m ²
Flur	4,78 m ²
WOHN- & NUTZFLÄCHE UG	46,56 m²
WOHNFLÄCHE GESAMT	140,98 m²
NUTZFLÄCHE GESAMT	41,78 m²

GRUNDRISSSE & FLÄCHENBERECHNUNG

DOPPELHAUS 3+4 EG

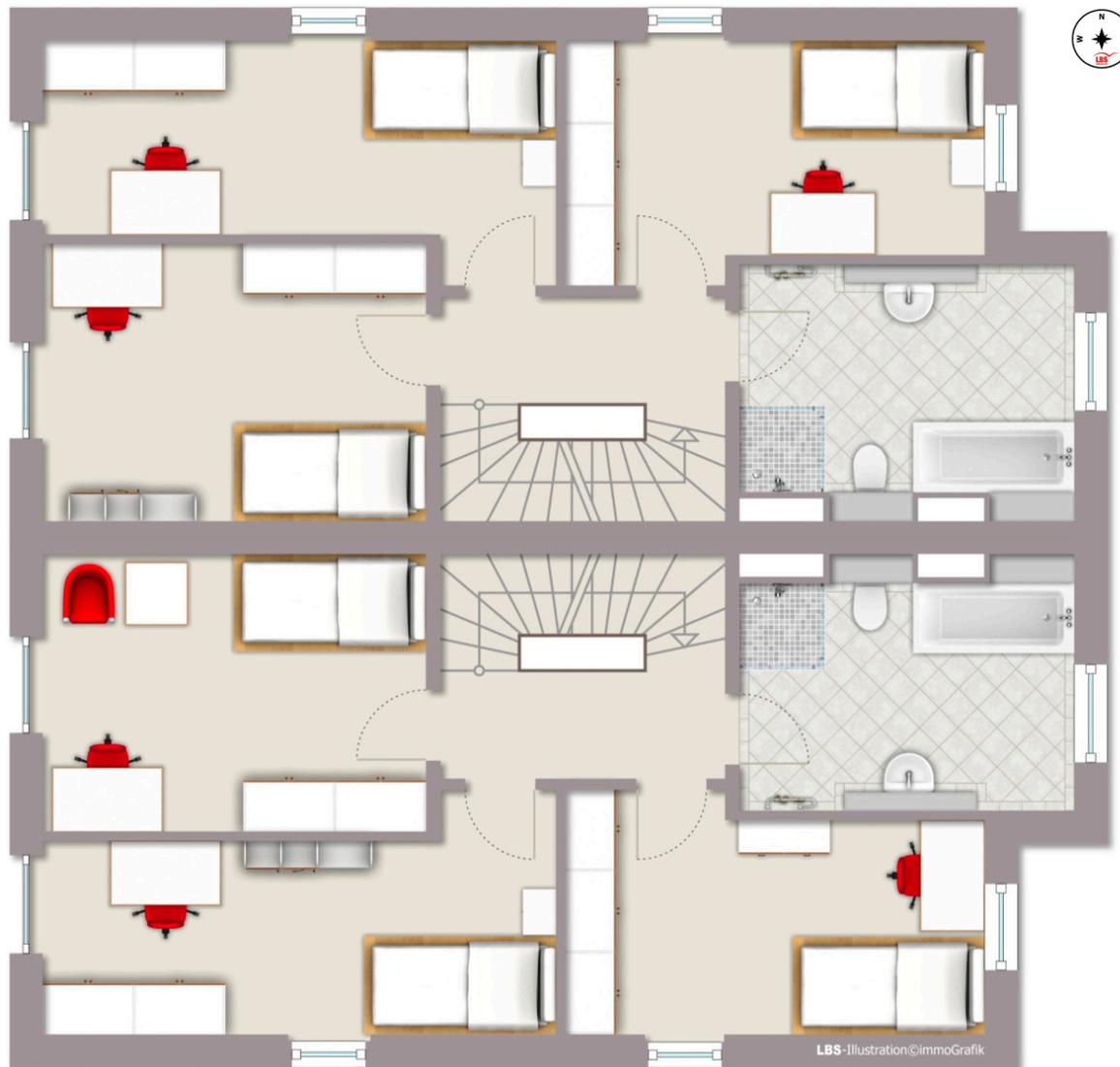


FLÄCHENBERECHNUNG ERDGESCHOSS

RAUM	WOHN- & NUTZFLÄCHE (CA.)
Terrasse (50%)	7,50 m ²
WC	1,54 m ²
Diele	4,74 m ²
Küche	6,60 m ²
Wohnen/Essen	34,32 m ²
WOHNFLÄCHE EG	54,70 m²

GRUNDRISSSE & FLÄCHENBERECHNUNG

DOPPELHAUS 3+4 OG

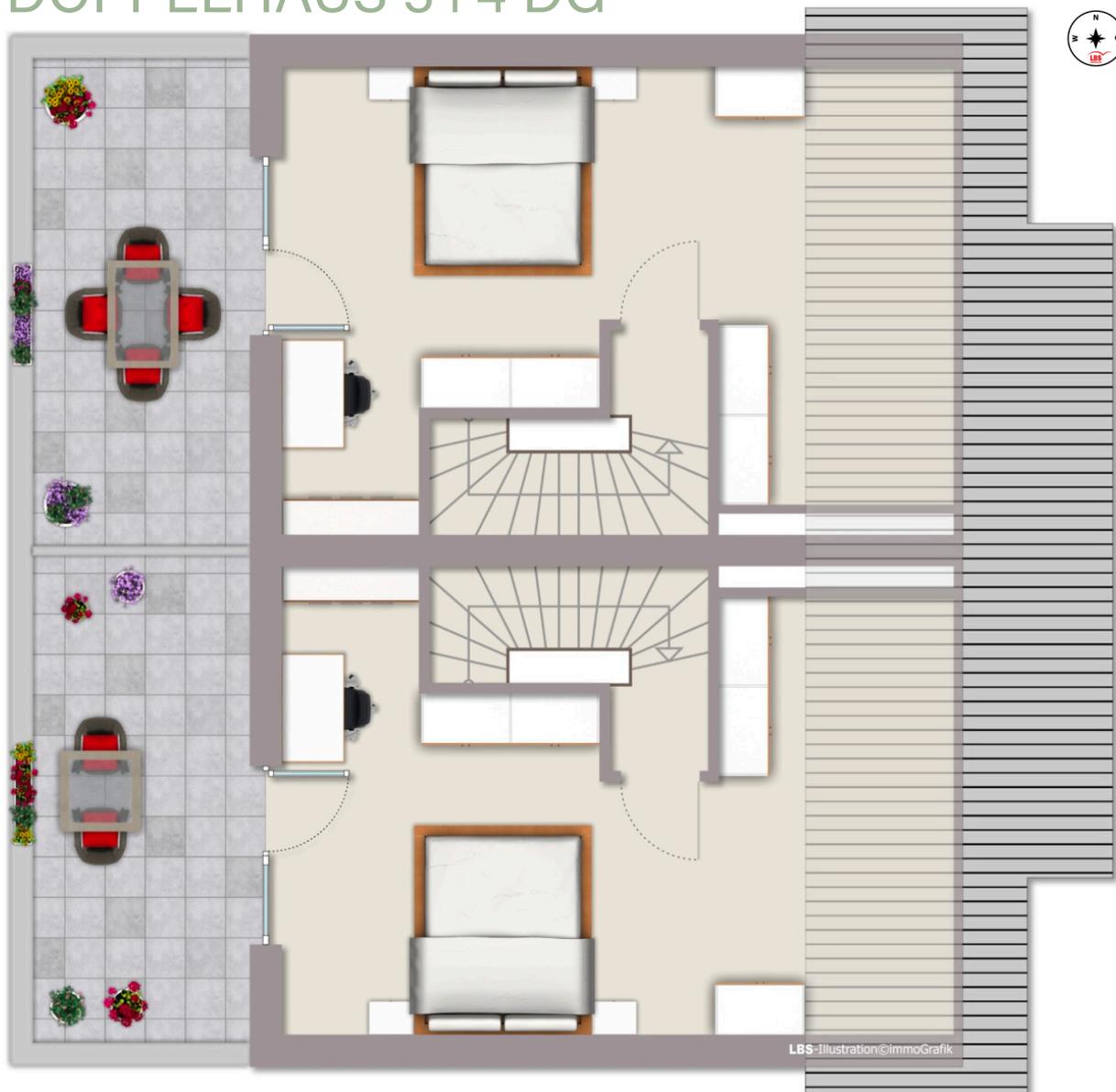


FLÄCHENBERECHNUNG OBERGESCHOSS

RAUM	WOHN- & NUTZFLÄCHE (CA.)
Bad	8,69 m ²
Flur	3,53 m ²
Kind 1	11,22 m ²
Kind 2	12,43 m ²
Kind 3	12,45 m ²
WOHNFLÄCHE OG	48,32 m²

GRUNDRISSE & FLÄCHENBERECHNUNG

DOPPELHAUS 3+4 DG

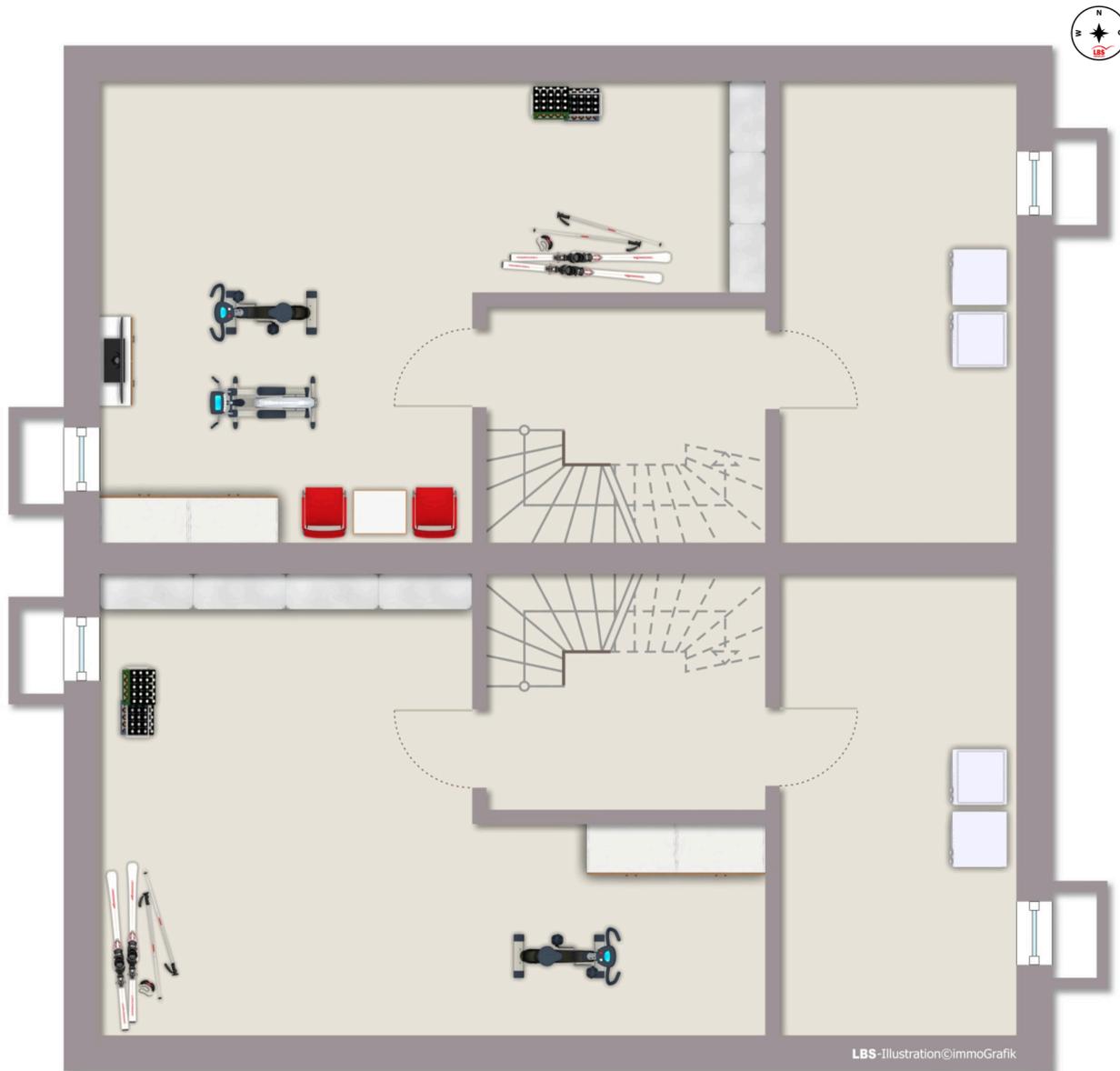


FLÄCHENBERECHNUNG DACHGESCHOSS

RAUM	WOHN- & NUTZFLÄCHE (CA.)
Dachterasse (50%)	6,03 m ²
Flur	1,05 m ²
Schlafen	26,10 m ²
WOHNFLÄCHE DG	33,18 m²

GRUNDRISSSE & FLÄCHENBERECHNUNG

DOPPELHAUS 3+4 UG



FLÄCHENBERECHNUNG UNTERGESCHOSS

RAUM	WOHN- & NUTZFLÄCHE (CA.)
Keller (Nutzfläche)	28,52 m ²
Technik (Nutzfläche)	13,26 m ²
Flur	4,78 m ²
WOHN- & NUTZFLÄCHE UG	46,56 m²
WOHNFLÄCHE GESAMT	140,98 m²
NUTZFLÄCHE GESAMT	41,78 m²

VISUALISIERUNG

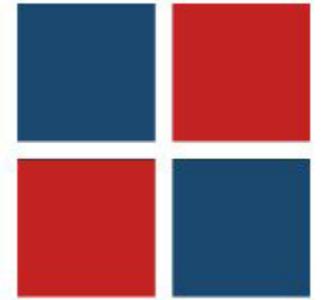
VOGELPERSPEKTIVE





REFERENZEN

MÜLLER - MASSIV IN PARTNERSCHAFT
MIT BAUHAUS SÜDWEST GmbH & Co.KG



8-Familienhaus in Nagold



10-Familienhaus in Ebhausen

Wir lassen Ihre Träume wahr werden!



Doppelhäuser in Oberjettingen



„Haus 21“

07

WIR BERATEN SIE!

UNSERE ANSPRECHPARTNER FÜR SIE



BEZIRKSLEITERIN IMMOBILIEN

Sabine Niedhorn

Büro Herrenberg
Bahnhofstraße 29
71083 Herrenberg

Tel.: +49 7032 92056-10
Mobil: +49 176 30499966

E-Mail: sabine.niedhorn@lbs-sw.de

Besuchen Sie uns unter:
www.lbs-immosw.de

SCAN ME!



BEZIRKSLEITER LBS

Yigit Yurtseven

Büro Herrenberg
Bahnhofstraße 29
71083 Herrenberg

Tel.: +49 7032 92056-16
Mobil: +49 151 14138506

E-Mail: yigit.yurtseven@lbs-sued.de

Besuchen Sie uns unter:
www.lbs-immosw.de

SCAN ME!



ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

DER LBS IMMOBILIEN GMBH SÜDWEST

1. Angebote

Der Empfänger ist verpflichtet, alle Angebote, Mitteilungen und Unterlagen vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit Zustimmung der LBS Immobilien GmbH Südwest gestattet. Wenn im Falle der Weitergabe des Maklerangebotes ein Kauf-/Miet-/Pachtvertrag zwischen dem Dritten und dem nachgewiesenen Verkäufer/ Vermieter/ Verpächter zustande kommt, verpflichtet sich der Auftraggeber diejenige Provision zu bezahlen, die er im Falle des/der eigenen Erwerbs/Anmietung/Anpachtung hätte bezahlen müssen.

2. Vertragsabschluss

Die Angebote der LBS Immobilien GmbH Südwest sind freibleibend und unverbindlich. Eine Zwischenverkauf bzw.-vermietung/-verpachtung bleibt vorbehalten. Die LBS Immobilien GmbH Südwest nimmt keine Vermögensgegenstände entgegen, die der Erfüllung vertraglicher Vereinbarungen zwischen Verkäufer und Käufer / Vermieter und Mieter / Verpächter und Pächter dienen. Mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages/Mietvertrages/Pachtvertrages durch den Nachweis und/oder die Vermittlung der LBS Immobilien GmbH Südwest ist zu Gunsten eine Provision verdient und fällig. Die LBS Immobilien GmbH Südwest hat Anspruch auf Anwesenheit beim Vertragsabschluss.

3. Provision

Für den Nachweis oder die Vermittlung zahlt der Empfänger des Angebotes unbeschadet einer Maklerprovision der Gegenseite bei Erwerb/Anmietung/Pacht eines Objektes durch ihn, seinen Ehepartner bzw. Lebensgefährten die jeweils ausgewiesene Maklerprovision vom Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden an die LBS Immobilien GmbH Südwest. Die Maklerprovision ist bei Abschluss des Vertrages durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung fällig.

4. Doppeltätigkeit

Die Gesellschaft ist berechtigt, auch für Interessenten entgeltlich tätig zu werden. Sie kann außerdem den Auftrag in Zusammenarbeit mit Dritten, z. B. Außendienst der LBS Immobilien GmbH Südwest bzw. LBS Landesbausparkasse Süd, Sparkassen – durchführen.

5. Haftung

Hinsichtlich des Objektes ist die LBS Immobilien GmbH Südwest auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen. Insoweit beruhen sämtliche Informationen auf den Angaben von Dritten. Eventuelle Berechnungen verstehen sich als unverbindliche Beispiele. Zu eigenen Nachforschungen ist der Makler nicht verpflichtet. Die LBS Immobilien GmbH Südwest übernimmt deshalb keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, soweit keine grobe Fahrlässigkeit vorliegt. Die Haftung für einfache Fahrlässigkeit ist bezüglich Sach- und Vermögensschäden ausgeschlossen. Die Haftung für Verletzungen des Lebens, des Körpers und der Gesundheit, bleibt unberührt. Ebenso kann die LBS Immobilien GmbH Südwest für Objekte keine Gewähr für die Bonität der Vertragspartner nicht haften.

6. Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: ec.europa.eu/consumers/odr

7. Schlichtungsstelle

Die LBS Immobilien GmbH Südwest nimmt nicht an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.

Stand: 26.08.2023