

# Exposé

## Maisonette in Entringen

**Hoher Wohnkomfort - 5.5 Zimmer - in 12 Minuten mit der Ammertalbahn staufrei nach Tübingen**



Objekt-Nr. OM-35929

### Maisonette

Vermietung: **1.640 € + NK**

72119 Entringen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.10.2024
Zimmer	5,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	122,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	240 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.280 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese elegante und moderne 5.5 Zimmer Maisonette-Wohnung erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss einer in Massivbau als Energie-Effizienzhaus errichteten Doppelhaushälfte. Der hohe Ausbaustandard und der schöne Garten mit Gartenhaus ermöglichen Ihnen einen hohen Wohnkomfort und dies bei minimierten Energiekosten.

Sie gelangen über eine Treppe vom Erdgeschoss in das Obergeschoss der Wohnung und von dort über eine offene helle Diele in alle Räume.

Herzstück der Wohnung ist der grosszügig gestaltete, lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich, von dem Sie einen schönen Blick durch die deckenhohe Glasfront nach draussen haben. Von hier aus gelangen Sie auf den sehr grosszügigen Balkon, auf dem Sie es sich gemütlich machen können. Die Küche mit Tageslicht grenzt direkt an den Essbereich und besticht mit einer modernen Einbauküche, die mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet ist.

Im Obergeschoss sind Küche, Wohn-/Essbereich, Diele und Dusche/WC durchgängig mit edlen cremefarbenen Fliesen in Natursteinoptik ausgestattet - das geräumige Schlafzimmer mit hochwertigem Vinyl-Parkett in Holzoptik.

Eine individuell steuerbare Wohnraumlüftung in den Zimmern sorgt für angenehmes Raumklima.

Über eine elegante Holztreppe gelangen Sie intern vom Ober- in das Dachgeschoss, wo Sie 3 weitere geräumige helle Zimmer mit Tageslicht finden (ebenfalls mit hochwertigem Vinyl-Parkett in Holzoptik), die Sie als Schlaf- /Kinder- /Gästezimmer oder als Home-Office nutzen können.

Ein weiteres Highlight zum Wohlfühlen ist das grosszügige DG-Badezimmer mit Tageslicht (stylish gefliest in cremefarben und anthrazit), welches über Badewanne, Dusche, 2 Waschbecken, Handtuchwärmer und WC verfügt.

Die gesamte Wohnung wird mit einer individuell regelbaren Fußbodenheizung erwärmt, was für ein behagliches Wohnraumklima sorgt.

Im Untergeschoss befindet sich ein eigener geräumiger und abschliessbarer Abstellraum, sowie ein gemeinsam nutzbarer Wasch- /Trockenraum.

Zu dieser Wohnung gehört ein schöner ruhiger Gartenanteil, den Sie alleine nutzen dürfen.

Ein neu erstelltes Gartenhaus aus Holz zur Aufbewahrung z.B. von Bikes, Kinderwagen, Gartengeräten etc. ist im Mietpreis inklusive und rundet den hohen Wohnkomfort ab.

## Ausstattung

Diese Wohnung bietet Ihnen einen hohen Wohnkomfort bei minimierten Energiekosten:

- Sehr grosser heller Wohn-Essbereich mit angrenzender Küche
- Grosszügiger Balkon mit schönem Ausblick
- Schöner Garten mit neuem Gartenhaus
- Fussbodenheizung & individuelle Wohnraumlüftung
- Gehobene Ausstattung
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten (Miete 50 € pro Monat)
- Eigener geräumiger abschliessbarer Kellerraum im Untergeschoss
- Energie-Effizienzhaus

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

In dieser DHH gibt es nur noch eine weitere Mietpartei (eine Person) im Erdgeschoss;

es geht alles sehr familiär und beschaulich zu.

Wir sind an einem harmonischen, möglichst langfristigen Mietverhältnis interessiert :-)

Bitte fügen Sie Ihrer Anfrage unbedingt aussagekräftige Informationen über sich zu (z.B. Einkommenssituation, familiäre Situation, Haustiere etc.).

Wohnungsübernahme ab 1. Oktober oder 1. November 2024 möglich.

**Lage**

In ca. 12 Minuten kommen Sie schnell mit der Ammertalbahn staufrei von Entringen in die Innenstadt von Tübingen und Herrenberg.

Verkehrsgünstig und zentral beim Ortskern von Entringen, in einem ruhigen Wohngebiet mit familiärem Charakter. Nur ca. 5-minütiger Fussweg zum Bahnhof und zur nächst gelegenen Bushaltestelle mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten.

Entringen - der mit über 3.800 Einwohnern grösste Wohnort von Ammerbuch - ist von der Universitätsstadt Tübingen und Herrenberg nur jeweils ca. 10 km entfernt. Die gute Anbindung über die Ammertalbahn an Tübingen und Herrenberg (viertelstündlich jeweils nur ca. 12 Minuten Fahrt), sowie an das S-Bahnnetz nach Böblingen / Sindelfingen und die Landeshauptstadt Stuttgart bietet einen kurzen und unproblematischen Anfahrtsweg mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Durch die Nähe zur Autobahn A81 ist Entringen hervorragend an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Dadurch sind andere Wirtschafts- und Industriezentren, sowie der internationale Flughafen Stuttgart gut und schnell zu erreichen. Entringen verfügt über eine sehr gute Infrastruktur: Es sind eine Gemeinschaftsschule, drei Kindergärten, eine Kindertagesstätte und eine Musikschule vorhanden. Weiter verfügt der Ort über ein Freibad, zahlreiche Spiel- und Sportplätze, Sportvereine, Gaststätten, Banken, ein Altenzentrum, ein Hotel, und eine Apotheke; außerdem Ärzte, Dienstleistungsbetriebe und diverse Einkaufsmöglichkeiten. Seine Lage inmitten einer reizvollen Landschaft am Rand des Naturparks Schönbuch mit vielen Wandermöglichkeiten, Radwegen, Spiel- und Rastplätzen bietet den Einwohnern ein hohes Mass an Freizeitwert und Lebensqualität.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	46,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich 1

# Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich 2



OG, DG von aussen

# Exposé - Galerie



Grosser Balkon



OG Zimmer

# Exposé - Galerie



DG Zimmer 1



DG Zimmer 2

# Exposé - Galerie



DG Zimmer 3



Dusche DG

# Exposé - Galerie



Dusche, Bad DG



WC DG



Duschbad OG

# Exposé - Galerie



Flur im DG



Garten

# Exposé - Galerie



Gartenhaus



Aussen seitlich mit Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon seitlich



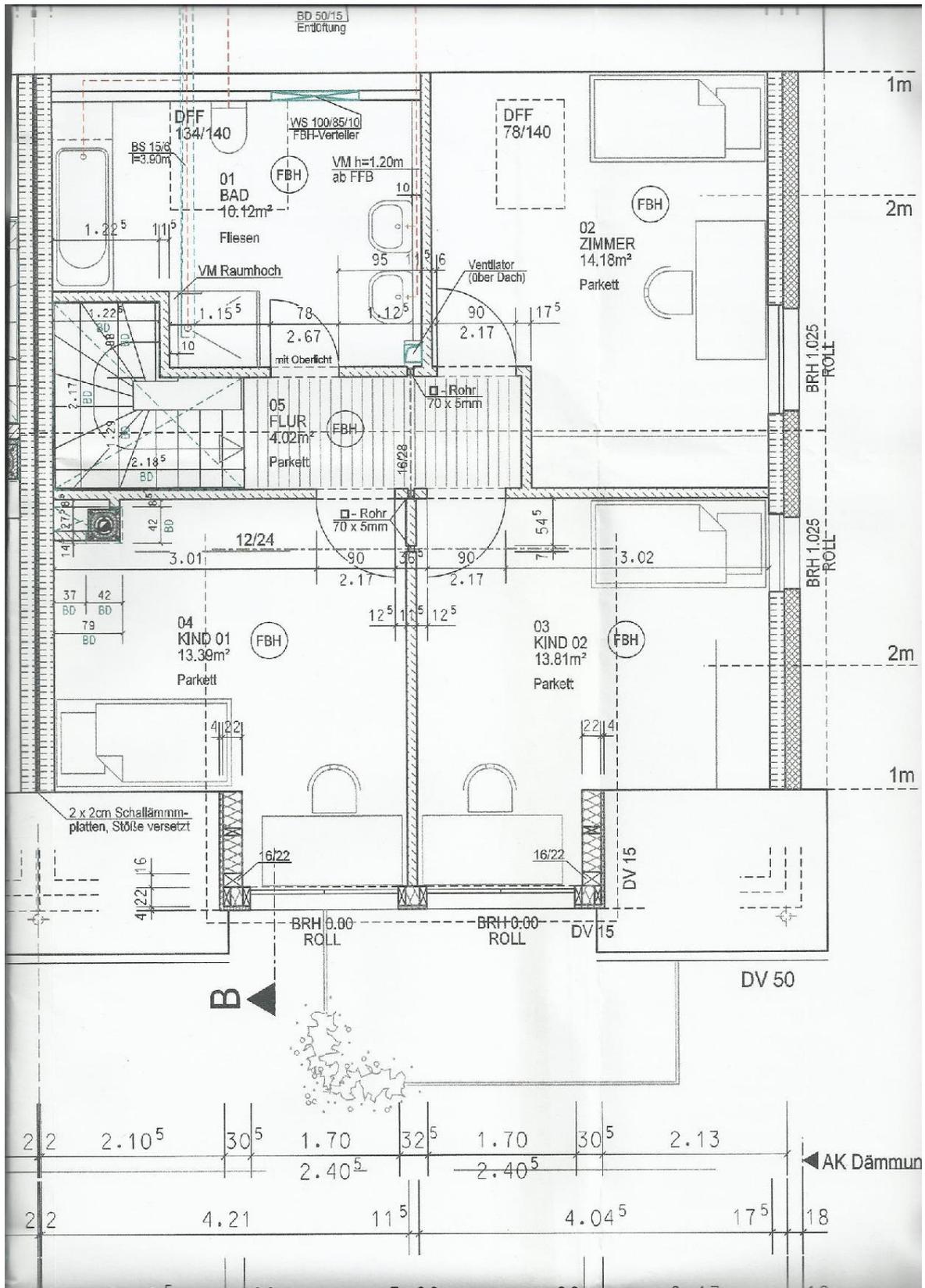
Balkon mit Ausblick

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

