

Rottenburg am Neckar / Hemmendorf – Rottenburg

# Innovatives Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung, attraktivem Außenbereich und Doppelgarage

Property ID: 24349026

Neuvorstellung



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 895.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 227 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 621 m<sup>2</sup>

Property ID: 24349026 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hemmendorf – Rottenburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24349026 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hemmendorf – Rottenburg

## At a glance

Property ID	24349026	Purchase Price	895.000 EUR
Living Space	ca. 227 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Like new
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	5	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use
Bathrooms	2		
Year of construction	2019		
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 24349026 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hemmendorf – Rottenburg

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	23.09 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.06.2034	Energy efficiency class	A+
Power Source	Electric		

Property ID: 24349026 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hemmendorf – Rottenburg

## The property



Property ID: 24349026 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hemmendorf – Rottenburg

## The property



Property ID: 24349026 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hemmendorf – Rottenburg

## The property



Property ID: 24349026 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hemmendorf – Rottenburg

## The property





Property ID: 24349026 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hemmendorf – Rottenburg

## The property



Property ID: 24349026 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hemmendorf – Rottenburg

## A first impression

Dieses moderne Einfamilienhaus wurde im Jahr 2019 von Architekten geplant und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein luxuriöses und komfortables Wohngefühl und zeichnet sich durch seine modernen und energieeffizienten Eigenschaften aus. Mit einer Wohnfläche von ca. 227 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 621 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für all Ihre Bedürfnisse und ist ein ideales Familiendomizil. Das Haus verfügt über 5 Zimmer, 2 Badezimmer und weiteren Nebenräumen. Die überdurchschnittliche Raumhöhe von 265 cm verleiht dem Haus ein großzügiges und luftiges Ambiente. Im Erdgeschoss gelangt man über die Diele in den riesigen, lichtdurchfluteten Woh-/Essbereich mit angrenzender Küche. Hochwertige, massive Eichendielen sorgen für eine gemütliche Atmosphäre und unterstreichen die gehobene Ausstattungsqualität des Hauses. Eine moderne, offen gestaltete Küche mit Kochinsel, Markengeräten und Berbel-Deckenliftabzugshaube lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Auf dieser Ebene befindet sich auch das Gästebad, der Hauswirtschaftsraum und der große Abstellraum. Sowohl die Küche, als auch der Wohnbereich bieten Zugang zum angrenzenden Wintergarten. Dieser ist mit extra dickem Glas und mit automatischem Sonnenschutz ausgestattet und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die seitlichen, bodentiefen Glasschiebelemente lassen sich komplett öffnen und bieten einen luftigen Ausblick in den aufwändig gestalteten Garten und auf die angrenzende Terrasse. Eine geschreinerte, maßangefertigte Garderobe sowie Einbauschränke bieten auf dieser Ebene zusätzlichen Stauraum. Das Badezimmer im EG ist mit einer verglasten, bodengleichen Dusche und hochwertigen Armaturen und Badelementen ausgestattet und ergänzt die Wohnräume im EG ideal. Über die Treppe im Erdgeschoss gelangen Sie in den großzügigen Flur des Obergeschosses. Hier befindet sich das Elternschlafzimmer mit integrierter Ankleide, drei Kinder-/Arbeitszimmer sowie ein großes Tageslichtbad. Neben einer weiteren bodengleichen Dusche und den hochwertigen Badelementen, bietet dieses Bad zusätzlich eine Eckbadewanne in der Sie herrlich entspannen können. Über eine Dachbodentreppe erreicht man den Dachspitz, der zusätzlichen Stauraum bietet und komplett isoliert ist. Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen: Die 36,5 cm Poroton-Ziegelwände und 3-fach isolierverglaste Fenster mit Rollläden sorgen für eine optimale Wärmedämmung und in Kombination mit der vorhandenen Lüftungsanlage besteht im gesamten Haus ein angenehmes Raumklima. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und die Fußbodenheizung garantieren wohlige Wärme in jedem Raum, und an kalten Tagen sorgt der Kaminofen im Wohnbereich mit 6,4 kW für zusätzliche Gemütlichkeit. Eine Photovoltaikanlage mit 9,3 kWp auf dem Dach sichert eine nachhaltige Energieversorgung und senkt die Kosten. Ein weiteres Highlight ist das KNX

Smart Home System, mit dem Sie die Heizung, das Licht und die Rollläden bequem programmieren und steuern können. Für einen flotten Auftritt im Internet sorgt Glasfaser mit einer Geschwindigkeit von 350 Mbit/s. Der Garten mit Gartenhaus und Spielgerüst bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Gestaltungswünsche und lädt zum Spielen und Entspannen im Freien ein. Eine Teilfläche des Außenbereichs ist bereits für eine Outdoor-Küche vorbereitet, inklusive Fundament und Stromanschluss. Eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 6,8 m<sup>3</sup> sorgt für eine nachhaltige Wasserversorgung. Eine Doppelgarage mit direktem Zugang in das Haus bietet Platz für Fahrzeuge und weiteren Stauraum. Hinter der Garage liegt der Technikraum. Die gehobene Ausstattungsqualität und die durchdachte Raumaufteilung machen dieses Haus zu einem perfekten Zuhause für eine Familie mit gehobenem Anspruch. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot.

Property ID: 24349026 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hemmendorf – Rottenburg

## Details of amenities

- Architektenhaus Baujahr 2019
- 3-fach isolierverglaste Fenster mit Wärme- und Schallschutz, sowie Rollläden und Insektenschutz
- 36,5 cm Poroton Ziegelwände
- Dachfenster mit Verdunklung, Insekten- und Wärmeschutz
- Hebeschiebetüren mit Insektenschutz
- Luft-Wasser-Wärmepumpe Viessmann Vitocal 200 A
- Kaminofen 6,4 kW
- Zisterne 6,8 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen
- KNX Smart Home System für die Steuerung von Heizung, Licht und Rollläden
- Photovoltaikanlage 9,3 kWp
- Fußbodenheizung
- Kreuzstromwärmetauscher Lüftungsanlage
- Glasfaser 350 Mbit/s
- Einbauküche mit Kochinsel, Markengeräten und Berbel Deckenliftabzugshaube
- Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus
- Dach mit Zwischensparrendämmung
- Überdurchschnittliche Raumhöhe mit 265 cm
- Wintergarten mit Sonnenschutz
- Gartenhaus mit Fundament
- Maßgefertigte Garderobe und Einbauschränke

Property ID: 24349026 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hemmendorf – Rottenburg

## All about the location

Hemmendorf, ein malerischer Ort im Landkreis Tübingen, ist als Gemeinde der Stadt Rottenburg zugehörig. Idyllisch am Fuße des Rammerts im Krebsbachtal gelegen, zeichnet sich die Umgebung durch sanfte Hügel, grüne Wiesen und dichte Wälder aus, die eine ruhige und naturnahe Lebensqualität gewährleisten. Der Ort mit seinen ca. 850 Einwohnern vereint traditionelles Flair mit modernem Komfort. Historische Fachwerkhäuser und gepflegte Gärten prägen das Ortsbild. Hemmendorf verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Die nahegelegene Bundesstraße und regelmäßige Busverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden. Rottenburg und Tübingen sind nur eine kurze Autofahrt entfernt und bieten umfangreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie ein breites kulturelles Angebot. Für Familien ist Hemmendorf besonders attraktiv. Der Ort bietet eine Grundschule und einen Kindergarten in unmittelbarer Nähe, was kurze Wege für Kinder und Eltern gewährleistet. Zahlreiche Vereine und Freizeitmöglichkeiten wie Wander- und Radwege, Sportplätze und ein reges Vereinsleben fördern ein aktives und gemeinschaftliches Dorfleben. Hemmendorf ist der ideale Standort für alle, die eine hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung suchen. Hier vereinen sich Ruhe, Naturnähe und eine freundliche Nachbarschaft zu einem attraktiven Wohnort.

Property ID: 24349026 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hemmendorf – Rottenburg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 23.09 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist A+. **GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. **PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24349026 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hemmendorf – Rottenburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15 Reutlingen  
E-Mail: [reutlingen@von-poll.com](mailto:reutlingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)