

...ehemaliges Bauern(Wohn)haus mit Scheune auf einem 2835 m² großen Grundstück am Ortsrand

72119 Ammerbuch-Breitenholz, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 23033-JI



Zimmer: 7 - Kaufpreis: **545.000 EUR**



...ehemaliges Bauern(Wohn)haus mit Scheune auf einem 2835 m² großen Grundstück am Ortsrand

Objekt ID	23033-JI
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	72119 Ammerbuch-Breitenholz
Lage	1a
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Wohn-Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1930
Zustand	renovierungsbedürftig
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	5
Garagen	5 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Dachboden, Dusche, Einbauküche, Garage, Gäste-WC, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% Käuferprovision inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	545.000 EUR



Objektbeschreibung

...verwirklichen Sie doch einfach Ihre Wohn- und Lebens(t)räume in einer superschönen und ruhigen Lage direkt am Schönbuchrand. Die Aussicht! Das Raumkonzept! Der Standort! Die Lage! Der Preis! ...dieses liebenswerte ehemalige Bauern(wohn)haus mit Scheune, Gewölbekeller, Garage und mit normaler (Wohn)Raumhöhe aus der guten, alten Zeit, wo Oma die Schupfnudeln (...im schwäbischen Volksmund werden diese auch Buabaspitzle genannt) für die Schlachtplatte noch mit der Hand hergestellt hat, bietet z.B. einer jungen Familie, aber auch handwerklich aktiven oder künstlerisch und romantisch veranlagten Menschen eine sehr interessante Basis, mit der noch in der Regel einzubringenden individualisierten Eigenleistung (...der so genannten Muskelhypothek) ein gemütliches und superschönes Wohndomizil der besonderen Art zu schaffen (...Symbiose aus Vergangenheit und Gegenwart). Das Gebäude mit zwei Wohnebenen (...dort befinden sich insgesamt 7 Zimmer, 1 Bad und 2 WC in einfacher Ausführung), einer Hobby-Werkstatt-Heizraumebene mit Garten- und Scheunenzugang, einer Garagen- und Nebenraumfläche, sowie der Dachgeschossbereich, welcher nach Auskunft eines in der Region tätigen Architekten vermutlich mit einer baulichen Maßnahme weitere Wohn- und Nutzraumflächen realisierbar machen könnte. Eine derartige Umsetzung bedarf natürlich zunächst zuvor einer Klärung mit der zuständigen Baurechtsbehörde. Das Immobilienobjekt wurde im Ursprung 1930 in einer aktuell immer noch unverbaubaren Ortsrandlage hergestellt und könnte, sofern es Ihnen so gefällt wie Sie es jetzt hier antreffen werden, auch ohne größere Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen entsprechend schnell bezogen werden. Die Außenanlagen sind in optisch ansprechender Form und Struktur angelegt, bieten Ihnen jedoch nahezu in diesem Bereich unbegrenzte Möglichkeiten. Hier wird Ihnen bei einer Besichtigung sicherlich sofort das wildromantisch wirkende Naturgartenambiente auffallen. Haben wir Sie mit diesem Angebot neugierig gemacht? Wir freuen uns auf Sie und Ihre Familie, aber auch auf Ihre Wohn- und Nutzungsideen!

Ausstattung

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein ehemaliges, jedoch auch in die Jahre gekommenes Bauernhaus mit Scheune, Gewölbekeller und Garage, welches bezogen auf die Lage und Aussicht, den vielseitigen Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten, aber auch im Hinblick auf das Preis-Leistungsverhältnis derzeit am aktuellen Immobilienmarkt sicherlich eine gute Position einnimmt und vielleicht für Sie eine sehr gute Alternative sein könnte. Das renovierungs- bzw. modernisierungsbedürftige Objekt verfügt über eine gute Grund- bzw. Bausubstanz und normale Raumhöhen. Beheizt wird das Immobilienobjekt mit einer 1985 eingebauten Öl-Zentralheizungsanlage. Bei den Bodenoberflächenendbelägen hat sich die Eigentümerschaft überwiegend für Parkett- Fliesen- Linoleum- und Teppichböden entschieden. Gerne beantworten wir alle Ihre Fragen in einem persönlichen Gespräch. Sofern von Ihnen gewünscht vermitteln wir Ihnen gerne aus unserem großen Netzwerk einen Architekten, welcher Sie bei eventuell anstehenden Umbau- und Modernisierungsaktivitäten fachkundig unterstützt und begleitet. Sie brauchen zudem noch passende Handwerker? Auch hier haben wir sehr gute Kontakte zu Handwerksbetrieben in der Region, die Ihnen dann ganz bestimmt bei Ihren Anliegen weiterhelfen können! ...anbauen, umbauen, ausbauen, neu bauen, modernisieren, ...das könnte eventuell für Sie, Ihre Familie und auch für Ihre Freunde in diesem Jahr mit dieser Immobilie Wirklichkeit werden. Machen Sie 2023 für sich persönlich zu einem ganz besonderen Jahr mit vielen tollen Wohn- und Neugestaltungsideen und realisieren Sie Ihr neues Zuhause eventuell hier und jetzt in Ammerbuch. Packen Sie es an, es lohnt sich! Wir können für Sie, gerne auch kurzfristig, eine Besichtigung vereinbaren und zeigen Ihnen sodann



dieses Anwesen direkt am Schönbuchrand. Welche Termine wären denn bei Ihnen möglich?

Sonstiges

Wenn man sich mit der Eigenheimplanung beschäftigt, so gehen einem eine Vielzahl von Fragen durch den Kopf, ...wird sich meine Familie hier wohlfühlen? ...kommen wir mit der Infrastruktur in dieser Region zurecht? ...welche Finanzierungskonzeption passt auf unsere Bedürfnisse? ...können wir eventuell auch öffentliche Finanzierungsmittel bekommen? ...wäre es denn auch sinnvoll, dass wir...??? ...Fragen über Fragen...!!! Nutzen Sie hierzu für sich und Ihre Familie unsere langjährigen und guten Geschäftsverbindungen zu Banken, Architekten, Handwerkern, unabhängigen Finanzierungs- und Finanzdienstleistungsberatern u.v.a.m., um auf all diese Fragen die entsprechenden fachkundigen Antworten zu bekommen. Wir nehmen uns gerne Zeit für Sie und helfen Ihnen die für Sie günstige Haus-, Wohnungs- und Finanzierungslösung zu finden. Sprechen Sie uns diesbezüglich doch einfach einmal unverbindlich an! Wir freuen uns auf Sie! ...sichern Sie sich auch jetzt und heute mit der richtigen Finanzierungsarchitektur eine solide Finanzierung für Ihre Immobilie! Nutzen Sie unsere unabhängige Beratung zu Ihrem Vorteil!

Ein Energieausweis Bedarf liegt vor (ausgestellt am 15.06.2023 - gültig bis 15.06.2033). Der Endenergiebedarf dieses Gebäudes beträgt 256,8 kWh/(m²* a). Energieeffizienzklasse H, Baujahr Gebäude: 1930, Baujahr Wärmeerzeuger = 1985, Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser = Heizöl EL.

3% Käuferprovision inkl. 19% MwSt. Wir haben mit dem Verkäufer in gleicher Höhe einen provisionspflichtigen Maklervertrag abgeschlossen.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	15.06.2023
Gültig bis	15.06.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1930
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	256,80 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	H



Lage

Die Immobilie befindet sich in der vor allem bei Familien mit Kindern besonders beliebten Region Ammerbuch. Die Ortschaft liegt direkt am Naturpark Schönbuch. In ca. 5 Autominuten erreichen Sie den Bahnhof Ammerbuch-Entringen. Von dort aus fahren Sie ca. 10 Minuten mit der Ammertalbahn bis zum Bahnhof Tübingen bzw. in die andere Richtung bis zum Bahnhof Herrenberg. Die Städte Böblingen, Sindelfingen, Tübingen, Reutlingen, Rottenburg, Stuttgart und den Zollernalbkreis kann man über ein gut ausgebautes Straßennetz mit dem Auto über die BAB A 81 oder über die entsprechenden Landstraßen z. T. unter 15-20 Minuten anfahren. Für alle Berufstätigen, die zwischen Herrenberg, Tübingen und Reutlingen pendeln, bieten die Ammertalbahn und verschiedene Buslinien gute Verbindungen. Wenige Autominuten von der Immobilie entfernt gibt es mehrere Supermärkte wie z.B. Aldi, Rossmann-Drogeriemarkt, Edeka, Lidl, aber auch ein Ärztehaus sowie eine Apotheke und vieles andere mehr.





23022-JI-1



23033-JI-2



23033-JI-3



23033-JI-4



23033-JI-5



23033-JI-6





23033-JI-11



23033-JI-12



23033-JI-13



23033-JI-14



23033-JI-15



23033-JI-7





23033-JI-8



23033-JI-9



23033-JI-10



23033-JI-16



23033-JI-17



23033-JI-18





23033-JI-19



23033-JI-20

