

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage in sehr schöner Wohnlage von Ammerbuch

72119 Ammerbuch, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 22014-SL



Zimmer: 6 - Kaufpreis: 675.000 EUR



## Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage in sehr schöner Wohnlage von Ammerbuch

Objekt ID	22014-SL
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	72119 Ammerbuch
Lage	1a
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Wohn-Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1978
Zustand	gepflegt
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	3
Stellplätze	3 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon/Terrasse Süd, Dusche, Einbauküche, Einliegerwohnung, Fliesenboden, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Keller, Laminatboden, Rollladen, Satteldach, Tageslichtbad, Terrasse, Wasch-/Trockenraum
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,5 % Käuferprovision inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	675.000 EUR



## Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in einer sehr guten und ruhigen Wohnlage von Ammerbuch. Sobald Sie dieses traumhafte Objekt betreten, fühlen Sie sich sofort wie zu Hause. Das Haus ist hochwertig und zeitlos ausgestattet. Die Fenster sind großzügig dimensioniert und durchfluten die Räume mit Licht. Sie bieten traumhafte Ausblicke in die umgebende reizvolle Landschaft. Der Garten ist sehr ansprechend gestaltet. Die große Terrasse in südlicher Ausrichtung lädt zum Sonnenbaden ein. Wenn es Ihnen doch zu sonnig werden sollte, können Sie die Markise elektrisch ausfahren. Das Haus ist aufgeteilt in Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss. Die gut geschnittene Grundrissgestaltung vermittelt ein weitläufiges Raumerleben. Das gesamte Gebäude ist unterkellert und bietet somit sehr viel Wohn- und Nutzfläche. Die Kellerräume sind teilweise beheizt und mit einem schönem Fliesen- bzw. Teppichboden versehen. Die Immobilie befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Dieses Objekt eignet sich idealerweise als repräsentatives Einfamilienhaus oder als Mehrgenerationenhaus. Die große Einliegerwohnung im Dachgeschoss macht eine flexible Nutzung der Liegenschaft möglich. Auch das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach für Freiberufler wäre hier gut zu realisieren.

## Ausstattung

Das Gebäude wurde 1978 errichtet und verfügt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1997. Im Wohnzimmer befindet sich ein formschöner Heizkamin. Auf dem Satteldach des Gebäudes ist eine große Photovoltaikanlage mit 5,4 kWp, welche im Jahr 2009 angebracht wurde. Die Hauptwohnung im Erdgeschoss mit drei Zimmern ist mit einem Tageslichtbad, Abstellraum und einer modernen Einbauküche mit Elektrogroßgeräten ausgestattet. Das Bad und die Küche im Erdgeschoss wurden 2008 neu gestaltet. Im Dachgeschoss befindet sich eine große 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit Tageslichtbad und einer Einbauküche mit Elektrogroßgeräten. Die Heizkörper im kompletten Dachgeschoss wurden 2016 erneuert. Es besteht die Option Nahwärme zu beziehen. Eine entsprechende Leitung wurde bereits vorsorglich verlegt. Im Zuge dessen wurde ein Glasfaserkabel in das Haus gelegt. Auf dem Grundstück befinden sich eine überlange Garage und zwei bis drei Außenabstellplätze.

## Sonstiges

Der Energieausweis liegt vor (ausgestellt am 05.05.2022 - gültig bis 05.05.2032). Der Endenergiebedarf dieses Gebäudes beträgt 156,8 kWh/(m<sup>2</sup>\* a). Energieeffizienzklasse E. Baujahr Gebäude 1978, Baujahr Wärmeerzeuger 1997. Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: Heizöl EL. 2,5 % Käuferprovision inkl. 19% MwSt. Wir haben mit dem Verkäufer in gleicher Höhe einen provisionspflichtigen Maklervertrag abgeschlossen.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	05.05.2022



Gültig bis	05.05.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1978
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	156,80 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	E



## 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.





22014-SL-01



22014-SL-02



22014-SL-03



22014-SL-04



22014-SL-05



22014-SL-06





22014-SL-31



22014-SL-32



22014-SL-33



22014-SL-34



22014-SL-35



22014-SL-07





22014-SL-08



22014-SL-09



22014-SL-10



22014-SL-11



22014-SL-12



22014-SL-13





22014-SL-14



22014-SL-15



22014-SL-16



22014-SL-17



22014-SL-18



22014-SL-19





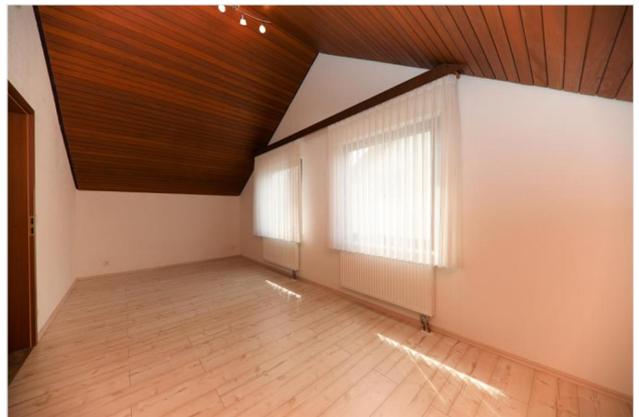
22014-SL-20



22014-SL-21



22014-SL-36



22014-SL-37



22014-SL-38



22014-SL-39





22014-SL-40



22014-SL-41



22014-SL-42



22014-SL-43



22014-SL-44



22014-SL-45





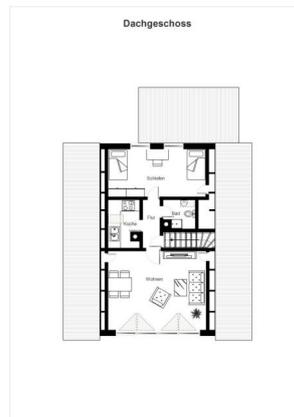
22014-SL-46



22014-SL-47



22014-SL-48



22014-SL-49



Simon Loesdau  
**Diplom-Sachverständiger (DIA)**  
für die Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken, für  
Mieten und Pachten

22014-SL-50

