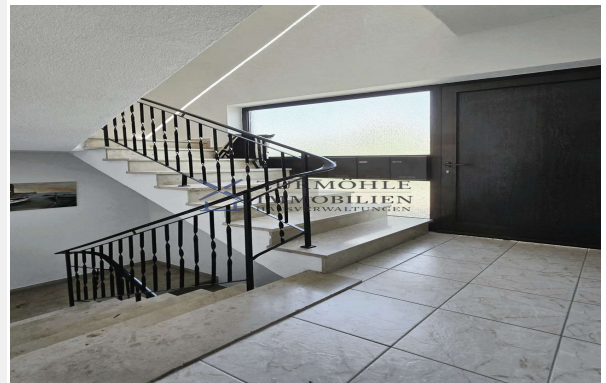




Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Objektnummer 2025-AV-413

Binau - !! SELTENE GELEGENHEIT !! Viel Platz und (fast) unbegrenzte Möglichkeiten in ruhiger Lage

Eckdaten

Kaufpreis

435.000,00 €

Provision

3,57 % inkl. 19% MwSt. inkl. MwSt.

Courtagehinweis

**Provision für Käufer: 3,57 % inkl. 19% MwSt. (3,00 % zzgl. 19 %
Kaufpreis, verdient und fällig mit notarieller Beurkundung des**

Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingen
info@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 58555258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung

Wohnfläche	190,0 m²
Nutzfläche	80,0 m²
Grundstücksfläche	832,0 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	4,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1977
Zustand	Modernisiert
Letzte Modernisierung	2023
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Fenster, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat, Teppich
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	Öl
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingen
info@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 58555258



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung

Lage

Das Haus liegt in der malerischen Gemeinde Binau, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Neckartals. Die naturnahe Umgebung bietet Ruhe, Privatsphäre und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – ideal für Naturfreunde, Spaziergänger und Freizeitsportler.

Die nahegelegene Stadt Mosbach ist in wenigen Autominuten erreichbar und bietet Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Kulturangebote. Auch Heidelberg und Heilbronn sind in ca. 30–45 Minuten mit dem Auto erreichbar – eine perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Anbindung.

Über die Bundesstraße B37 besteht eine schnelle Verbindung an das überregionale Straßennetz.

Objektbeschreibung

Das 1977 auf einem Erbbaugrundstück in solider Massivbauweise errichtete Haus bietet auf rund 190 m² Wohnfläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die Immobilie überzeugt durch ihre helle, freundliche Atmosphäre, solide Bauweise und eine Reihe wertsteigernder Modernisierungen in den letzten Jahren.

Raumaufteilung und Ausstattung:

EG: 3,5 Zimmer, ca. 105 m²

Großzügiges Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Kinder- bzw. Arbeitszimmer, Küche, Tageslichtbad und Gäste-WC.

Vom Wohnzimmer und den Schlafzimmern direkter Zugang zur sonnigen West-Terrasse und in den Garten.

Das Badezimmer wurde 2023 vollständig erneuert.

DG: 3,5 Zimmer, ca. 85 m²

Helles Wohn-/Esszimmer mit großen Giebelfenstern, Schlafzimmer, Kinder-/Arbeitszimmer, Küche mit moderner Einbauküche und Tageslichtbad.

Besonderes Highlight: der große Südbalkon mit freiem Blick.

Badezimmer (2008), Giebelfenster (2023) und Dachfenster (2021) modernisiert.

UG: Hauswirtschaftsraum, Heiz- und Trockenraum, Tankraum, kleiner Abstellraum sowie drei große Kellerräume mit Lichtschächten – vielseitig nutzbar als Lager-, Hobby- oder Werkstattflächen.

Die Modernisierungen im Überblick:

Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingen info@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 58555258



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung

*2023 Bad im Erdgeschoss erneuert
2023 Giebelfenster erneuert
2021 Dachfenster erneuert
2015 Grundstücksumfassung neu
2009 Komplette Drainage
2008 Heizung erneuert
2008 Bad im Dachgeschoss modernisiert*

Diese Maßnahmen unterstreichen den gepflegten Zustand und die laufende Werterhaltung der Immobilie.

Fazit:

*Ein gepflegtes, großzügiges Haus mit viel Platz, flexibler Nutzung und solider Substanz, das durch zahlreiche Modernisierungen überzeugt.
Ideal für Familien, Mehrgenerationen oder Selbstständige, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten – in einer der schönsten Lagen des Neckartals.*

Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingen info@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 58555258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung

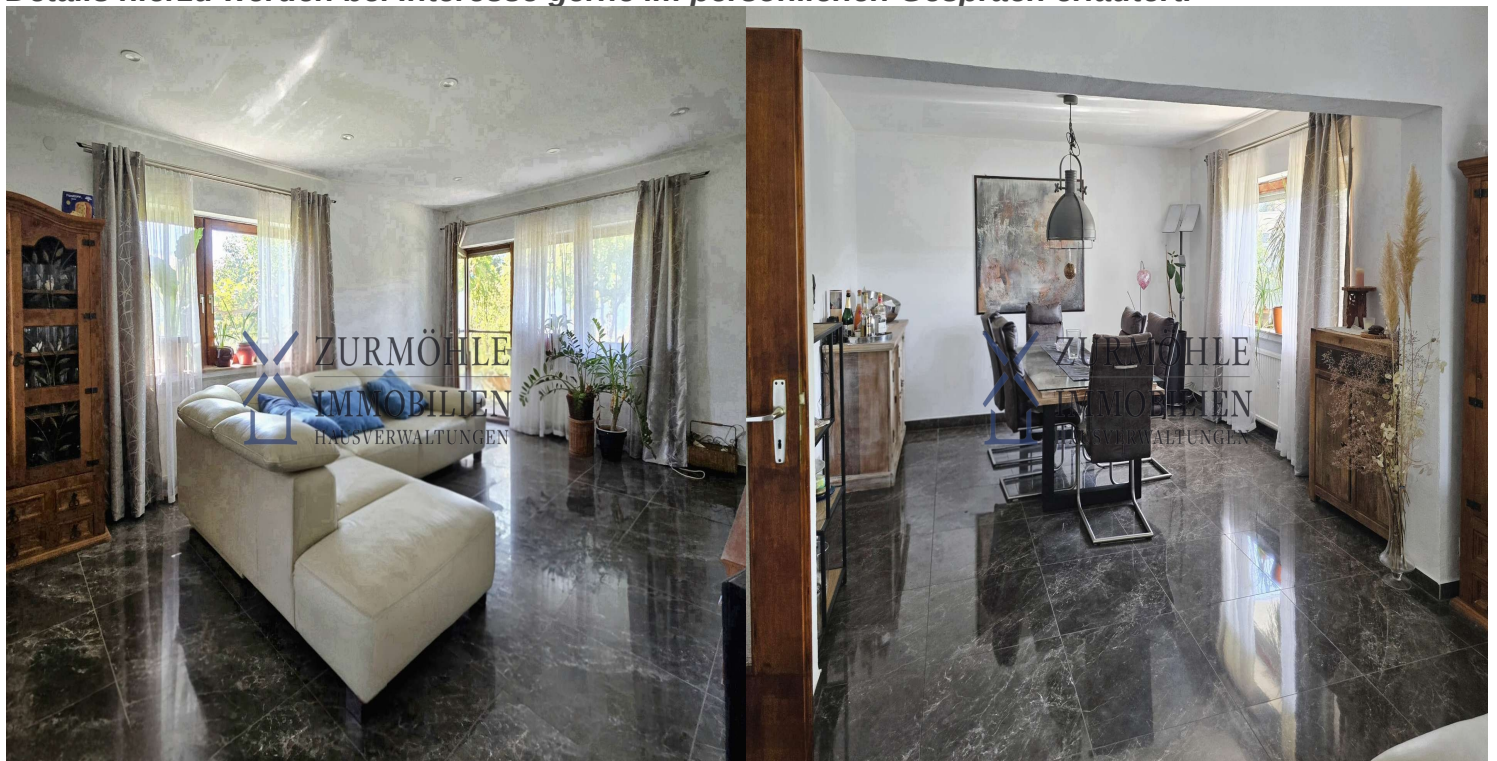
Sonstiges

Erbbaurecht:

Die Laufzeit der Erbpacht beträgt derzeit noch rund 50 Jahre.

Eine Verlängerung um weitere 30 Jahre wurde bereits in Aussicht gestellt; zudem besteht ggf. eine Kaufoption.

Details hierzu werden bei Interesse gerne im persönlichen Gespräch erläutert.



Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingen info@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 58555258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingen info@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 58555258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingen info@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 58555258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingen info@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 58555258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingen info@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 58555258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingen info@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 58555258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingen info@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 58555258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingen info@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 58555258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingen info@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 58555258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingen info@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 58555258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingen info@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 58555258

[Online ansehen](#)