



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Objektnummer 2025-AV-434

Ammerbuch - Großzügig - Charmant - Besonders *Einzigartige Dachgeschosswohnung auf zwei Ebenen*

Eckdaten

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

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung

Kaufpreis	325.000,00 €
Hausgeld	373,00 €
Provision	2,38 % inkl. 19% MwSt. inkl. MwSt.
Courtagehinweis	Provision für Käufer: 2,38 % inkl. 19% MwSt. (2,00 % zzgl. 19 % Kaufpreis, verdient und fällig mit notarieller Beurkundung des provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem BGB). inkl. MwSt.
Wohnfläche	96,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1800
Zustand	Vollsanziert
Letzte Modernisierung	2018
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Dielen, Parkett, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befeuern	Fernwärme
Stellplatzart	Duplex

Energieausweis

Energieträger	Fernwärme
Geltende EnEV	Nicht nötig
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

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



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung

Lage

Die Gemeinde Ammerbuch hat heute rund 11.600 Einwohner und liegt in reizvoller Landschaft am Rand des Naturparks Schönbuch im Dreieck zwischen der Universitätsstadt Tübingen, der Bischofsstadt Rottenburg am Neckar und der Großen Kreisstadt Herrenberg.

Ammerbuch ist mit Bus und Bahn an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen, die Ammertalbahn bedient die Gemeindeteile Altingen, Entringen und Pfäffingen.

Die baden-württembergische Landeshauptstadt Stuttgart ist ca. 50 km entfernt und über die gute Zugverbindung Ammertalbahn / Verkehrsverbund Stuttgart (VVS) oder mit dem Auto schnell zu erreichen.

Durch die Nähe zur Autobahn A81 ist die Gemeinde hervorragend an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Ab der Autobahnauffahrt Nr. 28 vor Herrenberg fährt man in Richtung Böblingen/Sindelfingen/Stuttgart oder in die Gegenrichtung Bodensee/Singen/Schweiz.

Der Flughafen Stuttgart ist ca. 50 km entfernt und mit Nahverkehrsmitteln (Ammertalbahn und S-Bahn), über die Autobahn A81 oder über die B296 (ehemals B28) und B27 schnell zu erreichen.

Der Ortsteil Breitenholz ist nicht nur das kleinste, sondern auch das am ruhigsten gelegene Dorf von Ammerbuch. Der Ort liegt abseits von Hauptverkehrsstraße direkt am Naturpark Schönbuch und ist durch diesen nur durch Streuobstwiesen getrennt, die sich bis zum Waldrand hochziehen. Breitenholz, ruhig aber aktiv: Man findet hier eine engagierte Bürgerschaft, Gemeinschaften und Vereine, die übers Jahr verteilt für Angebote und Veranstaltungen im Ort sorgen. Ob Weinfest, Dorfjubiläum, Besenwirtschaften, Veranstaltungen zu Kunst und Kultur oder Maibaumstellen und Dorfhocketse. Natürlich gibt es die üblichen Gemeindeeinrichtungen wie Rathaus, Kindergarten, Feuerwehr, Kirche, Friedhof, Gaststätte, Bolzplatz, Spielplatz und eine Bücherei. Außerdem finden sich hier das Miniatur-Ortsansichten-Museum von Hans Anton Wagner und die Kunstschule Breitenholz.

Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingen
info@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 5855258



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung

Objektbeschreibung

Diese besondere Dachgeschosswohnung befindet sich in einem aufwendig sanierten und denkmalgeschützten Gebäude und erstreckt sich über zwei Ebenen.

Die Kombination aus historischer Bausubstanz und moderner Ausstattung schafft ein einzigartiges Wohnambiente. Der großzügige, offene Schnitt und die hellen Räume unterstreichen den individuellen Charakter und sorgen für echte Wohlfühl-Atmosphäre.

Charaktervolle Details wie das sichtbare Fachwerk, der Echtholzboden aus Eiche und die maßgefertigte Schreinerküche mit Natursteinarbeitsfläche unterstreichen den hochwertigen und besonderen Wohnstil. Der Balkon mit Blick über die Dächer in den Schönbuch rundet das Wohngefühl perfekt ab.

Als besonderes Extra kann auf Wunsch ein fußläufig erreichbarer, ehemaliger Weinberg (ca. 900m²) dazu erworben werden, der sich ideal als private Garten- oder Freizeitfläche eignet.

Ausstattung

- **Neue effiziente Zentralheizung mit Anschluss an das Nahwärme-Netz "Bioenergie Breitenholz"**
[<https://www.bioenergiebreitenholz.de>]
- **Zwei Ebenen (Maisonette-Stil) mit Galerie**
- **Großzügiger, offener Grundriss mit hellen Räumen**
- **Echtholzboden aus Eiche**
- **Maßgefertigte Schreinerküche mit Natursteinarbeitsfläche**
- **Offenes Fachwerk als architektonisches Highlight**
- **Kleines, aber zweckmäßiges Tageslichtbad mit Duschwanne**
- **Balkon mit Blick zum Schönbuch**
- **Garagenstellplatz (Doppelparker)**
- **Optional: fußläufig erreichbares ca. 900m² großes Gartengrundstück (ehem. Weinberg)**

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



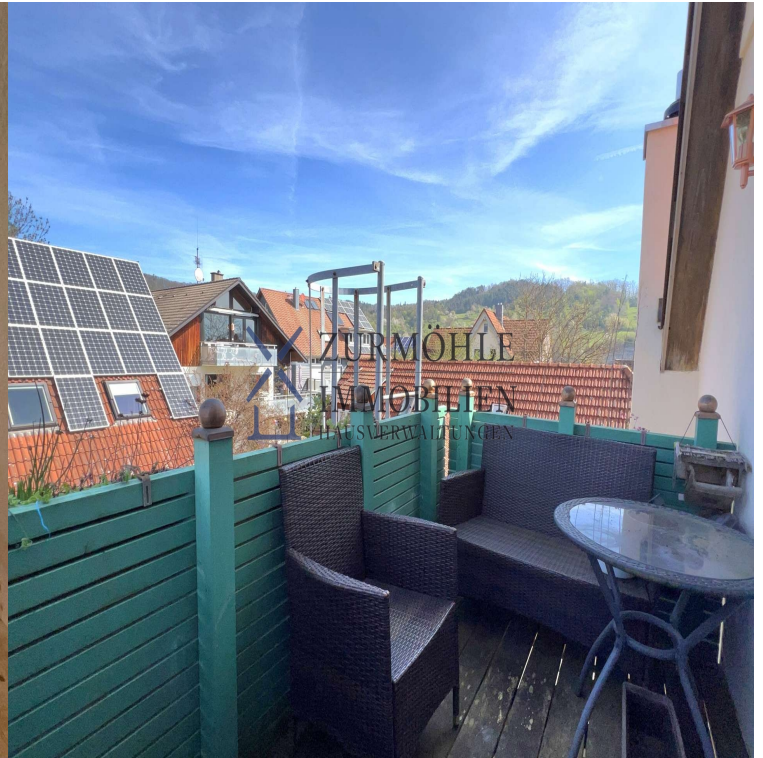
Jan Zurmöhle
Mayenner Str. 16
71332 Waiblingen
info@immobilienservice-remstal.de
Tel.: 07151 – 2568383
Mobil: 0151 – 58555258

[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

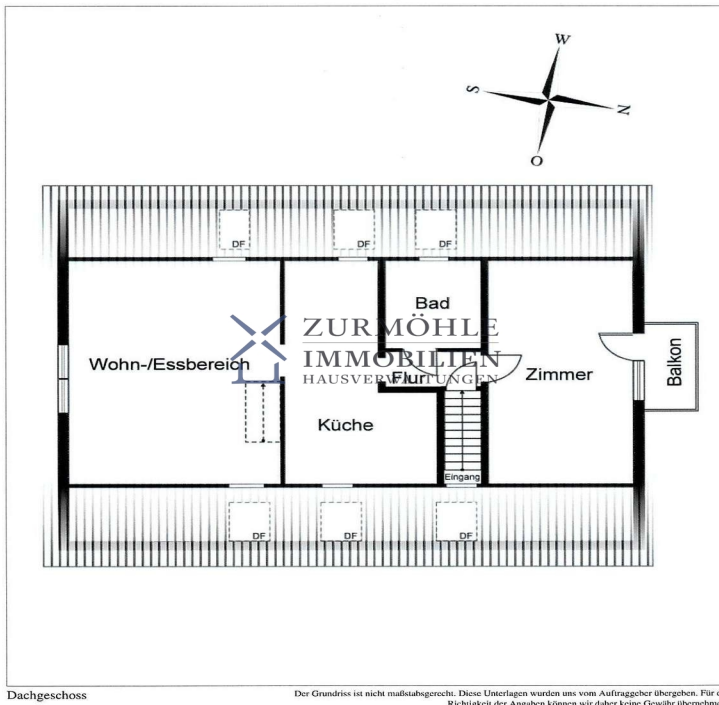
[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung

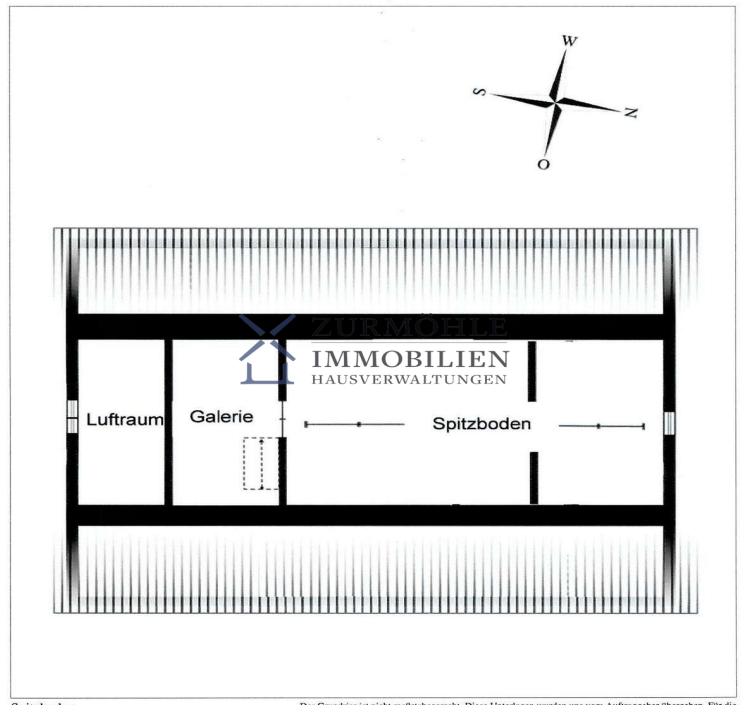
Grundriss



Dachgeschoss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

Grundriss



Spitzboden

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

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

[Online ansehen](#)