

# Raffinierte Architektur in einer fantastischen Lage

72127 Kusterdingen, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 22051-RL



Zimmer: 5 - Kaufpreis: **690.000 EUR**



## Raffinierte Architektur in einer fantastischen Lage

|                        |   |
|------------------------|---|
| Objekt ID              | 22051-RL  |
| Objekttypen            | Doppelhaushälfte, Haus  |
| Adresse                | 72127 Kusterdingen  |
| Lage                   | 1a  |
| Zimmer                 | 5   |
| Schlafzimmer           | 3   |
| Badezimmer             | 2   |
| Baujahr                | 1994  |
| Zustand                | gepflegt  |
| Ausstattung / Merkmale | Badewanne, Balkon/Terrasse Nordost, Balkon/Terrasse Südwest, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Gäste-WC, Tageslichtbad, Wasch-/Trockenraum |
| Provisionspflichtig    | Ja  |
| Käuferprovision        | 2,975 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt.  |
| Kaufpreis              | 690.000 EUR   |



## Objektbeschreibung

Wenn Sie vor diesem Objekt parken, dann werden Sie durch den Balkon und seine Überdachung schon eingeladen, eine raffiniert gebaute Doppelhaushälfte zu besichtigen. Der Eigentümer hat sich schon damals viele Gedanken zum Raumklima, Niedrigenergie und Innenausstattung gemacht. Auf dem begrünten Dach ist eine Solarthermie angebracht, die das Brauchwasser heizt, die Gastherme heizt das Haus über Heizkörper und eine Lüftungsanlage sorgt für die Frischluftzufuhr und ein angenehmes Raumklima im gesamten Haus.

Die Doppelhaushälfte wurde 1994 in ökologischer Bauweise erbaut. Beton, Ziegel und eine Holzskelettkonstruktion sind die Basis dieser tollen Architektur. Die Fassade ist teilweise verputzt und teilweise holverschalt. Das Satteldach ist komplett begrünt. Im Garten ist der unterirdische Flüssiggastank und versorgt die Gastherme mit Brennstoff. Im Inneren des Hauses sind viele Holzbalken sichtbar, was für eine sehr warme Atmosphäre sorgt. Alle sichtbaren Hölzer sind hell lasiert worden und die Bodenbeläge bestehen aus Birkenparkett, Fliesen in den Bädern und Terracottafliesen im Wohn- und Essbereich. Auf den rund 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist genug Platz für alle Familienmitglieder und es bestehen schöne Rückzugsplätze zum Ausruhen und die Seele baumeln lassen. Der Garten, der nach Südwest ausgerichtet ist, hat eine gepflasterte Terrasse und ist komplett umschlossen von grünen Bäumen und Sträuchern. Eine grüne Oase zum Relaxen, Grillen mit Freunden oder für das Familienfrühstück am Sonntagmorgen. Der überdachte Balkon ist genau auf der Gegenseite, also in Nordost-Ausrichtung. Dieser bietet an heißen Tagen die gewünschte Temperatur, um das Draußensein zu genießen. Man könnte noch so viel erzählen, Sie müssen es gesehen haben.

## Ausstattung

Alle Wände und Decken sind verputzt und Sie werden keine einzige Ecke oder Kante finden, dafür geschwungene Formen, Fenster, die die Wände durchbrechen, viel Licht in allen Räumen, moderne Geländer aus Edelstahl und viel Platz für das Leben. Im Erdgeschoss befindet sich ein ausgebautes Zimmer, daneben die Waschküche, dann der Naturkeller mit gestampftem Boden und Ziegelsteinen mit einem Durchgang zur großen Garage mit einer überdurchschnittlich hohen Decke. Hier passt der Familienvan problemlos rein.

Im Obergeschoss befinden sich Küche und der Wohn- Essbereich. Alles ist offen gestaltet und von hier haben Sie Zugang zum Garten und auch zum Balkon. Durch eine Türe gelangen Sie in den Gästebereich mit einem großen Gästezimmer und einem Gästebad mit Dusche und WC. Im komplett ausgebauten Dachgeschoss sind die beiden Kinderzimmer und das Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zu einem großen Familienbad mit Badewanne, Dusche und Toilette. Die Bäder sind zeitlos ausgestattet und beim Baden am Abend können Sie in den Sternenhimmel schauen. Der offen ausgebaute Spitzboden, der von allen Zimmern zugänglich ist, bietet Stauraum, Platz zum Spielen oder vielleicht sogar um zu verweilen und den spannenden Krimi zu lesen.

Alle Fenster sind noch aus dem Baujahr und teilweise sollten diese erneuert werden, ebenso die Fassade, die witterungsbedingt etwas angeschlagen ist. Dieses Haus ist sicher etwas Besonderes und gerne zeige ich Ihnen all das in einem persönlichen Besichtigungstermin. Melden Sie sich einfach bei mir für einen Termin.

## 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 jetzt die aktuell günstigen Zinsen! Nutzen Sie unsere unabhängige Beratung zu Ihrem Vorteil!

Ein Energieausweis (Bedarf) liegt vor (ausgestellt am 13.09.2022 - gültig bis 13.09.2032). Der Endenergiebedarf dieses Gebäudes beträgt 70,6 kWh/(m<sup>2</sup>\* a). Energieeffizienzklasse B, Baujahr Gebäude = 1994, Baujahr Wärmeerzeuger = 1994, wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser = Erdgas H.

2,975 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt. Wir haben mit dem Verkäufer in gleicher Höhe einen provisionspflichtigen Maklervertrag abgeschlossen.

## Energieausweis

| Energieausweistyp          | Bedarfsausweis                |
|----------------------------|-------------------------------|
| Ausstellungsdatum          | 13.09.2022                    |
| Gültig bis                 | 13.09.2032                    |
| Gebäudeart                 | Wohngebäude                   |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1994                          |
| Primärenergieträger        | Gas                           |
| Endenergiebedarf           | 70,60 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
| Energieeffizienzklasse     | B                             |



## Lage

...dieses Immobilienobjekt befindet sich im nördlichen Gemarkungsbereich der Gemeinde Kusterdingen in einem beliebten und ruhig gelegenen Wohngebiet. Über die B 28 erreichen Sie die Universitätsstadt Tübingen in ca. 5-7 Minuten und in fast gleichem wie zuvor genannten Zeitraum auch die am Fuße der schwäbischen Alb liegende charmante Einkaufsstadt Reutlingen. Die B 27, welche ca. 3-5 Autominuten entfernt ist, bietet Ihnen die Möglichkeit, über die Anschlussstelle Kirchentellinsfurt bei normalem Verkehrsfluss den Flughafen Stuttgart in ca. 20 Autominuten erreichen zu können. Selbst im täglichen, normalen Berufsverkehr besteht die Möglichkeit, dass Sie das Zentrum von Stuttgart z.T. unter 45 Minuten bequem anfahren können. Am Ort gibt es ideale Voraussetzungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln die Regionen Tübingen und Reutlingen zu erreichen. Kusterdingen ist an das so genannte Tübinger-Stadtbus-System angeschlossen. Eine der Kusterdinger Bushaltestellen befindet sich nur wenige Gehminuten vom Haus entfernt, quasi um die Ecke. Auch die in dieser sehr beliebten Gemeinde Kusterdingen vorhandene, außerordentlich gute Infrastruktur, hat in den letzten Jahren viele Familien dazu bewegt hier ein neues Zuhause zu suchen. Neben Kindergarten und der August-Lämmle-Schule (Grundschule) gibt es hier sogar inzwischen am Ort auch das bekannte Firstwaldgymnasium.





22051-RL-01



22051-RL-02



22051-RL-03



22051-RL-04



22051-RL-05



22051-RL-06





22051-RL-11



22051-RL-12



22051-RL-13



22051-RL-14



22051-RL-15



22051-RL-07





22051-RL-08



22051-RL-09



22051-RL-10



22051-RL-16



22051-RL-17



22051-RL-18





22051-RL-19



22051-RL-20

