

Gepflegtes und massiv gebautes Einfamilienhaus mit Doppelgarage auf einem 1421 m² Grundstück

72127 Kusterdingen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 19041-JI



Zimmer: 9 - Kaufpreis: **880.000 EUR**



Gepflegtes und massiv gebautes Einfamilienhaus mit Doppelgarage auf einem 1421 m² Grundstück

Objekt ID	19041-JI
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	72127 Kusterdingen
Lage	1a
Dachbodenfläche ca.	1 m ²
Kellerfläche ca.	1 m ²
Gartenfläche ca.	1 m ²
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Wohn-Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Balkone	1
Terrassen	1
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1970
Zustand	gepflegt
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	4
Garagen	4 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse Südwest, Dachboden, Dusche, Einbauküche, Fahrradraum, Fliesenboden, Garage, Garten, Gäste-WC, Kamin, Massivbauweise, Parkettboden, Rollladen, Steinboden, Tageslichtbad, Teppichboden, Terrasse, Wasch-/Trockenraum





Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	4,76% Käuferprovision inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	880.000 EUR



Objektbeschreibung

Sie haben in letzter Zeit das Gefühl, dass Sie nun endlich aus der Stadt heraus wollen, weil Sie einfach den Lärm und Abgasgestank der Autos nicht mehr länger ertragen wollen? Ihr neues Zuhause sollte jedoch nicht ganz soweit vom bisherigen Umfeld und Lebensraum entfernt sein und vor allem dorthin auch eine gute Anbindung mit dem Auto, aber auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln haben? Ihren bisherigen Platzmangel haben Sie einfach nur noch satt und suchen daher schon seit einiger Zeit für Ihre Familie nach einer passenden Immobilienlösung wo jeder sein eigenes Zimmer hat, aber auch endlich Ihre Gartenträume mit einer herrlich schönen Naturgartenstruktur verwirklicht werden können? Vielleicht läßt sich mit dieser Immobilienofferte Ihr Traum vom neuen Zuhause realisieren und Sie können ab sofort Ihre Suche nach der passenden Immobilie beenden? Dieses großzügig und mit einem Rauminhalt von 1345,29 cbm in massiver Bauweise hergestellte Einfamilienhaus mit toller Grundrisslandschaft, attraktivem Nebenraumprogramm und einer besonders großen XXL-Doppelgarage wurde von einem bekannten Tübinger Architekturbüro für die Besitzerfamilie individuell geplant und 1969/1970 in Kusterdingen in Massivbauweise auf einem 1421 m² großen Eckgrundstück errichtet. Es erwartet Sie ein attraktives Familien-Wohndomizil mit sehr vielen von außen nicht zu erkennenden schönen Details und nützlichen Extras. Das gut geschnittene Eckgrundstück befindet sich in ruhiger und sonniger Südlage. Ein großer Südwest-Balkon und eine große Südwest-Terrasse im Erdgeschoss bieten Ihnen genügend tolle Möglichkeiten den Blick in die schöne Gartenlandschaft zu genießen und bei entsprechend unterschiedlicher Sonneneinstrahlung den dann notwendigen Standortwechsel vornehmen zu können. Auch der im südwestlichen Grundstücksbereich hergestellte Freisitz mit Bank und Blick auf die komplette Gebäudesüdseite sorgen immer wieder für erholsame und entspannende Momente.

Ausstattung

Individuell geplantes und massiv gebautes Einfamilienhaus mit Satteldachkonzeption. Sehr schön angelegter Garten- und Terrassenbereich mit attraktiver Freisitzanordnung für einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Raffiniert und zweckmäßig angeordnete Grundriss- und Raumstruktur. Eingangssituation auf der Gebäudenordseite mit nur einer Treppenstufe und einem sehr schönen Vorraum(Dielen)ambiente. Überwiegend große Fenster mit z.T. elektrischer Rollladensteuerung. Eine zeitlos weiße Einbauküche kann, sofern von der Käufers gewünscht, sehr gerne übernommen werden. Zu erwähnen wäre hierbei, dass sich nördlich dem Küchenraum eine so genannte Speisekammer mit Tageslichtfenster und im südlichen Bereich angrenzend das vom Planverfasser festgelegte Esszimmer befindet. Ein großzügig angeordnetes Abstell- und Nebenraumangebot erwartet Sie zum einen in der so genannten Bühne unterm Dach, aber auch im Keller, welchen Sie auch mit einer sehr attraktiven Raumhöhe antreffen werden. Auf dieser zuletzt genannten Gebäudeebene erwartet Sie z.B. eine tolle Kellerbar, eine Garten-Sommer-Gästeküche, ein WC, ein Duschbad mit Waschküchenecke, ein Hauswirtschafts-Hobbyraum, sowie der Heizungstechnikbereich und die Erdöllagerstätte. Für Ihre Fahrzeuge steht Ihnen eine sehr groß dimensionierte Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb inklusive einem dort integrierten kleinen Hauswerkstattraum mit einer Verbindungsschleuse in das Grundstück zur Verfügung. Beheizt wird das Objekt mit einer Öl-Zentralheizungsanlage. Der Kellergeschweißte Tank mit 12.800 Liter Fassungsvermögen bietet Ihnen optimale Bedingungen, was die Erdölbevorratung betrifft. Bei den Bodenoberflächenendbelägen hat sich die Eigentümerschaft überwiegend für Parkett, Stein, Fliesen und Teppich entschieden. Wichtig zu erwähnen wäre im Übrigen



noch, dass auf der Gebäudeostseite eine in Massivbauweise hergestellte Kelleraußentreppe angebracht wurde. Hier könnte man noch viel mehr niederschreiben, besser wäre es und das möchten wir Ihnen auch hiermit unbedingt empfehlen, Sie vereinbaren über unser Büro einen Besichtigungstermin und schauen sich all` die schönen Dinge vor Ort einfach einmal selber an. Welchen Termin dürfen wir für Sie reservieren?

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 22.07.2019 - gültig bis 21.07.2029). Der Endenergiebedarf dieses Gebäudes beträgt 186,9kWh/(m²* a). Energieeffizienzklasse F, Baujahr Gebäude = 1970, Baujahr Energieträger = 2000, Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser = Heizöl

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	22.07.2019
Gültig bis	21.07.2029
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1970
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	186,90 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	F



Lage

...dieses Immobilienobjekt befindet sich im nordwestlichen Gemarkungsbereich der Gemeinde Kusterdingen in einer ruhigen Angrenzerstraße. Über die B 28 erreichen Sie die Universitätsstadt Tübingen in ca. 5-7 Minuten und in fast gleichem 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 das Firstwaldgymnasium.





19041-JI-1



19041-JI-2



19041-JI-3



19041-JI-4



19041-JI-5



19041-JI-6





19041-JI-7



19041-JI-8



19041-JI-9



19041-JI-10

