

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Balkon, Terrasse und unterkellierter Garage in Ortsrandnähe!

72127 Kusterdingen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 19065-JI



Zimmer: 8 - Kaufpreis: 515.000 EUR



## Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Balkon, Terrasse und unterkellertem Garage in Ortsrandnähe!

Objekt ID	19065-JI
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	72127 Kusterdingen
Lage	1a
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr	1976
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	3
Stellplätze	3 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Badewanne, Dachboden, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Gäste-WC, Laminatboden, Linoleumboden, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	4,76% Käuferprovision inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	515.000 EUR



## Objektbeschreibung

Das Raumangebot! Die Möglichkeiten! Der Standort! Dieses von der Eigentümerschaft im Kaufpreis fair taxierte Wohnhaus mit Einliegerwohnung, abwechslungsreicher Freisitzstruktur mit Terrasse und Balkon bietet z.B. der jungen, preisbewussten Familie eine Vielzahl attraktiver Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten! Wir Menschen müssen in unserem täglichen Leben sehr häufig über Kompromisse und Alternativen nachdenken. Unser Immobilienangebot könnte daher in einem möglichen Vergleich zu Ihrer jetzigen Wohn- und Lebensraumsituation auch für Sie ein sehr guter Kompromiss oder eine besonders interessante Alternative sein! Dieses freistehende Wohngebäude mit 8 Zimmern und 3 Bädern wurde im Jahre 1976 in solider schwäbischer Handwerksarbeit (Keller/Untergeschoss = Massivbauweise, das Erd- und Dachgeschoss in Holzrahmenbauweise = Fertighaus) hergestellt. Für Ihr Auto und Motorrad gibt es auf der westlichen Grundstücksgrenze eine unterkellerte Garage, in welcher es sicher auch noch für das eine oder andere Fahrrad oder den Bobbycarfuhrpark Ihrer Kinder ein Plätzchen gibt. Dieses Wohnhaus wäre mit seinem üppigen Raumangebot ideal für eine größere Familie (z.B. Eltern unten in der Einliegereinheit und die junge Familie mit den Kindern oben auf der Erdgeschoss- und Dachgeschossebene), oder aber auch für Menschen welche z.B. die Gartengeschossebene beruflich als Büro- Hobby- Gäste- oder Arbeitszimmerkonzept nutzen und privat nur das Erd- und Dachgeschoss bewohnen. Vielleicht erwerben Sie diese Immobilie zur Kapitalanlage und vermieten das komplette Gebäude? Die 2- Zimmer- Einliegerwohnung hat eine gute Tageslichtsituation und verfügt über eine Südwestterrasse. Das komplette Gebäude ist seit kurzem leerstehend und könnte daher, sofern Ihrerseits gewünscht, auch kurzfristig bezogen werden. Sie möchten diese Immobilie besichtigen? Rufen Sie uns einfach nur an und vereinbaren Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie und Ihre Familie.

## Ausstattung

Hier für Sie die wichtigsten Daten und Informationen: Solide Massiv- bzw. Holzrahmenbauweise. Bodenoberflächenendbeläge überwiegend Laminat, PVC und Fliesen. Öl-Zentralheizung mit einem großen 6000-Liter-Außentank als Öllagerstätte, 3 Bäder, 2 separate Hauseingänge (...jeweils einer auf der Gebäudenord- bzw. auf der Gebäudewestseite). Die Einliegerwohnung könnte, sofern Ihrerseits gewünscht und Ihrem Raumbedarf unbedingt angepasst werden sollte, durch die bereits vorhandene Schleuse mit dem oberen Wohnungsbereich verbunden werden. Bepflasterte Zugangswege zu den Hauseingängen, überdachter Freisitz im Grundstückssüdwestbereich im Gartengeschoss, großer z.T. überdachter Südwestbalkon, welcher über das Wohnzimmer von der Erdgeschossebene aus bequem und gut erreicht werden kann, auf der Gebäudesüd- Ost- und Westseite erwartet Sie eine einfach und pflegeleicht angelegte Garten/Außenanlage (...dort können die Kinder auch einmal für einen Moment unbeaufsichtigt spielen), Südwest-Terrasse vor der Einliegerwohnung, 2 Einbauküchen, unterkellerte Garage, u.v.a.m.

## 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 30.09.2019 - gültig bis 29.09.2029). Der Endenergiebedarf dieses Gebäudes beträgt 158,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a). Energieeffizienzklasse E, Baujahr Gebäude = 1976, Baujahr Energieträger = 1985, Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser = Heizöl.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	30.09.2019
Gültig bis	29.09.2029
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1976
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	158,50 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	E



## Lage

Unser Immobilienangebot befindet sich jeweils nur ca. 7-10 Autominuten von Tübingen, Reutlingen und Kirchentellinsfurt (Anschlussstelle B27) entfernt. Umrahmt von den Landschaftsschutzgebieten Neckartal und Schwäbischer Alb ist die Gemeinde Kusterdingen ein außergewöhnlich gefragter Wohnort. Kusterdingen mit seinen Teilgemeinden, hier Jettenburg, liegt im Verdichtungsbereich der Oberzentren Reutlingen und Tübingen. Die Nachbargemeinden Kirchentellinsfurt und Wannweil befinden sich an der Eisenbahnlinie Stuttgart-Tübingen. Es gibt hier in der Region auch attraktive Nahverkehrsverbindungen in Richtung Reutlingen und Tübingen. Seit dem 4-spurigen Ausbau der B27 erreicht man die Landeshauptstadt Stuttgart und mit dem PKW in ca. 30-40 Minuten. Der sich ebenfalls kurz vor Stuttgart befindliche Flughafen kann durchaus, je nach Verkehrssituation auf der B27, z.T. sogar unter 30 Autominuten bequem und gut erreicht werden.





19065-JI-1



19065-JI-2



19065-JI-3



19065-JI-4



19065-JI-5



19065-JI-6





19065-JI-7



19065-JI-8



19065-JI-9



19065-JI-10

