

Das Architektenhaus mit vielen Details und hochwertigen Extras zwischen Tübingen und Reutlingen

72127 Kusterdingen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 21004-JI



Zimmer: 7 - Kaufpreis: 1.230.000 EUR



Das Architektenhaus mit vielen Details und hochwertigen Extras zwischen Tübingen und Reutlingen

Objekt ID	21004-JI
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	72127 Kusterdingen
Lage	1a
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Balkone	2
Terrassen	3
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Baujahr	1997
Zustand	gepflegt
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	4
Garagen	4 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Klimatisiert, Parkettboden, Rollläden, Sauna, Steinboden, Tageslichtbad, Teppichboden, Terrasse, Wasch-/Trockenraum
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,38% Käuferprov. inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	1.230.000 EUR



Objektbeschreibung

...sooooo schön kann Wohnen auf den Härten sein! Ungewöhnlich! Nichtalltäglich! Faszinierend schön! Dieses aufwendig gestaltete Architektenhaus der Extraklasse wurde im Jahre 1997 in solider, schwäbischer Bauweise auf einem 709 m² großen Eckgrundstück im geografischen Dreieck Tübingen, Reutlingen und Stuttgart in Kusterdingen erstellt. Es bietet Ihnen auf rund 235,10 m² Wohn- und 218,39 m² Nutzfläche eine Vielzahl attraktiver Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten. Hier erwartet Sie ein nichtalltäglich und raffiniert angeordnetes Raumprogramm der besonderen Art mit repräsentativem Eingangsbereich, Galerieambiente, attraktive Freisitzlösungen, einmalig schön angebrachter Treppenkonzeption zwischen Erd- und Dachgeschoss, Doppelgarage mit Gebäudeschleuse, 7 Zimmer, 4 Bäder, 1 Sauna-Wellnessraum und 1 Küche mit Speisekammer, wie man es in einem solchen Objekt nur selten zu sehen bekommt. Auch das Neben- und Abstellraumangebot in diesem Gebäude wird Sie begeistern, denn es bietet Ihnen für die Familie, das Hobby und den Beruf besondere Möglichkeiten. Daher gilt es hier lobend die Leistung der bekannten Architekten Hank + Hirth aus Eningen u.A. hervorzuheben, welche für den planungstechnischen Bereich zuständig und verantwortlich waren, denn das von diesem Architekturbüro erdachte und letztlich in der Realität hergestellte Grundriss- und Raumkonzeption sprengt im Prinzip das sonst so Übliche am Markt und verdient daher neidlose Anerkennung. Hell und lichtdurchflutet, teilweise asymmetrisch angeordnet und vor allem sehr groß sind die Zimmer in diesem Wohlfühlhaus. Auch die verwirklichte Idee mit z.T. versetzter Wohnebene und optisch ansprechend hergestellter Galerielösung wird Ihnen und Ihrer Familie jeden Tag aufs Neue eine angenehme und behagliche Wohn- und Lebensraumqualität garantieren. Wenn Sie mit Ihren Fahrzeugen in die auf der Nordwestseite neben dem Haus erstellte Doppelgarage eingefahren sind, erreichen Sie das Wohnhaus trockenen Fußes über eine Schleuse.

Ausstattung

Hier für Sie die wichtigsten Daten und Informationen: Individuell vom Architekten zusammen mit der Erbauerfamilie geplantes Einfamilienhaus der Spitzenklasse mit versetzter Wohnebene, Galeriekonzept, Dachgauben, Doppelgarage mit Gebäudeschleuse in schöner und beliebter Wohnlage. Die von der bekannten Firma Garten Moser aufwendig hergestellte Außenanlage mit großem Terrassenbereich für sonnenverwöhnte Menschen auf der Süd- und Westseite, wurde mit z.T. südländischem Flair bzw. mediterranen Note liebevoll angelegt. Raffiniertes Grundrisskonzept mit offener Raumsituation und zum Teil versetzter Wohnebene. Interessant angeordnete Galerielandschaft. Geniale, z. T. bodentiefe Verglasung. Sehr gut dimensionierte Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb und einer Verbindungsschleuse ins Haus. Hier noch ein Auszug über weitere Details und besondere Extras: Die Eigentümer haben sich was die Ausführung der Bodenoberflächenendbeläge betrifft, für Parkett- und Steinbelag, aber auch für Teppich in Spitzenqualität entschieden, 4 zeitlos und modern gestaltete Badezimmer, zeitlos und modern ausgesuchte Einbauküche mit separater Speisekammer neben dem Küchenraum, elegante Treppenkonzeption, Öl-Zentralheizung, Fußbodenheizung, Fernseh- und Relax- bzw. Lesezimmer, offener Kamin, Sauna u.v.a.m! ...hier könnte man noch unendlich mehr niederschreiben, besser wäre es, Sie buchen über unser Büro einen Besichtigungs- und Besprechungstermin und schauen sich all die schönen Dinge zusammen mit uns einmal selber an. Welchen Besichtigungstermin dürfen wir für Sie reservieren? Wir freuen uns auf Sie und Ihre Familie!

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 25.02.2021 - gültig bis 24.02.2031). Der Endenergiebedarf dieses Gebäudes beträgt 127,9 kWh/(m² a). Energieeffizienzklasse D, Baujahr Gebäude = 1997, Baujahr Wärmeerzeuger = 1997, wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser = Heizöl EL.

2,38% Käuferprovision inkl. 19% MwSt. Wir haben mit dem Verkäufer in gleicher Höhe einen provisionspflichtigen Maklervertrag abgeschlossen.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	25.02.2021
Gültig bis	24.02.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1997
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	127,90 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D



Lage

...dieses Immobilienobjekt befindet sich im nordwestlichen 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 Berufs-verkehr 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.





21004-JI-1



21004-JI-2



21004-JI-3



21004-JI-4



21004-JI-5



21004-JI-6





21004-JI-11



21004-JI-12



21004-JI-13



21004-JI-14



21004-JI-15



21004-JI-7





21004-JI-8



21004-JI-9



21004-JI-10



21004-JI-16



21004-JI-17



21004-JI-18





21004-JI-19



21004-JI-20

