

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, raffiniert angeordneter Grundrissstruktur und Doppelgarage!

72127 Kusterdingen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 22033-JI



Zimmer: 8 - Kaufpreis: **885.000 EUR**



Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, raffiniert angeordneter Grundrissstruktur und Doppelgarage!

Objekt ID	22033-JI
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	72127 Kusterdingen
Lage	Nebenzentrum
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Balkone	1
Terrassen	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1979
Zustand	gepflegt
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	4
Garagen	4 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Bidet, Dachboden, Dusche, Einbauküche, Einliegerwohnung, Fliesenboden, Garage, Gäste-WC, Kamin, Massivbauweise, Rollladen, Steinboden, Tageslichtbad, Teppichboden, Terrasse, Wasch-/Trockenraum
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2.5 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	885.000 EUR



Objektbeschreibung

...das attraktive Immobilienangebot im geografischen Dreieck Reutlingen, Tübingen, Stuttgart. Sie suchen ein Wohnhaus wo jeden Tag aufs Neue, vor allem durch die sehr schön ausgesuchten und hochwertig eingebauten Materialien eine kuschelig behagliche Wohnatmosphäre geschaffen wird und das vorhandene, großzügig dimensionierte und architektonisch raffiniert angeordnete Raumangebot endlich Ihren bisherigen Platzmangel beendet, denn hier bekommt ganz bestimmt jeder sein eigenes Zimmer! ...vermutlich werden Sie nach Einsichtnahme in die Grundrisspläne und nach einer 1. Besichtigung für sich feststellen, ...hier haben wir in der Zukunft ganz sicher keine beengte Wohnraumsituation mehr, denn dieses Wohnhaus mit Einliegerwohnung, welches in solider schwäbischer Massivbauweise nach den Planvorgaben des bekannten Architekten Karl-Heinz Theurer 1979/1980 erstellt wurde, bietet Ihnen und Ihrer Familie mit einer interessanten und gut dimensionierten, aber auch durch die z.T. asymmetrisch pfiffig erarbeitete Grundrißkonzeption eine Vielzahl von Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Wohnen und Arbeiten, Großfamilie, Eltern u. Kinder oder...? ...welchen Bedarf haben Sie?). Im Gebäude steht Ihnen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 204,36 m² folgendes Raumangebot zur Verfügung: 8 Zimmer, 3 Bäder, 2 Küchenräume, 1 separates Gäste-WC. Die Einliegerwohnung könnte eventuell auch mit der Hauptwohnungseinheit verbunden und somit komplett auch nur von einer Familie genutzt werden. Das Neben- und Nutzflächenraumangebot inkl. einer großen Doppelgarage und einem gut und großzügig dimensionierten Bühnenbereich (...sofern Bedarf besteht noch zu Wohnraum ausbaubar) bietet Ihnen ausreichende und vielfältige Möglichkeiten zum Lagern und Abstellen. Haben wir mit dieser Immobilienofferte Ihr Interesse geweckt? Sie möchten kurzfristig besichtigen? Rufen Sie uns einfach an und vereinbaren Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Ausstattung

...hier ein kleiner Auszug der wichtigsten Informationen und Daten für Sie: Solide schwäbische Bauweise, hochwertige Bodenoberflächenendbeläge (Stein, Fliesen, Teppich), Waldrandlage, offener Kamin, Öl-Zentralheizungsanlage, optisch ansprechend ausgestattetes Badezimmer (...mit dem baujahrsentsprechenden Stil), separates Gäste-WC im Erdgeschoßeingangsbereich, gemütlich hergestellte Wohnraumsituation z. T. mit versetzter Wohnebene, schöne Massivholzeinbauküche, hell, großzügig und repräsentativ gestalteter Dielen- und Eingangsbereich im Erdgeschoss, üppig gestaltete z.T. überdachte Süd-Westterrasse, ein großer und z.T. überdachter Süd-Balkon im Erdgeschoss, für Ihre Autos gibt es eine große Doppelgarage und weitere, zusätzliche Pkw-Abstellplätze vor dem Gebäude auf der Nordseite, die im Gartengeschoss hergestellte Einliegerwohnung mit separatem Zugang auf der Gebäudeostseite könnte unterschiedlicher Wohnraumnutzung zugeführt werden (z.B. Aupair, Büro, Eltern, Gäste, erwachsenes Kind)...man könnte hier noch einiges mehr niederschreiben, besser wäre es, Sie schauen sich all` die schönen Dinge einmal selber an...!

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 14.07.2022 - gültig bis 14.07.2032). Der Endenergiebedarf dieses Gebäudes beträgt 224,4 kWh/(m²·a). Energieeffizienzklasse G, Baujahr Gebäude = 1979, Baujahr Wärmeerzeuger = 1979, wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser = Heizöl.

2,5 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt. Wir haben mit dem Verkäufer in gleicher Höhe einen provisionspflichtigen Maklervertrag abgeschlossen.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	14.07.2022
Gültig bis	14.07.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1979
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	224,40 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	G



Lage

...dieses Immobilienobjekt befindet sich im östlichen Gemarkungsbereich der Gemeinde Kusterdingen am Waldrand. 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.





22033-JI-1



22033-JI-2



22033-JI-3



22033-JI-4



22033-JI-5



22033-JI-6





22033-JI-11



22033-JI-12



22033-JI-13



22033-JI-14



22033-JI-15



22033-JI-7





22033-JI-8



22033-JI-9



22033-JI-10



22033-JI-16



22033-JI-17



22033-JI-18





22033-JI-19



22033-JI-20

