

# Landhausambiente mit sehr vielen Möglichkeiten für Menschen die das Besondere suchen!

72127 Kusterdingen-Immenhausen, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 23064-JI



Wohnfläche ca.: **524 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **14** - Kaufpreis: **1.950.000 EUR**



## Landhausambiente mit sehr vielen Möglichkeiten für Menschen die das Besondere suchen!

Objekt ID	23064-JI
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	72127 Kusterdingen-Immenhausen
Lage	1a
Wohnfläche ca.	524 m <sup>2</sup>
Dachbodenfläche ca.	1 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	4.442 m <sup>2</sup>
Zimmer	14
Schlafzimmer	7
Badezimmer	6
Balkone	3
Terrassen	2
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1895
Zustand	gepflegt
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	8
Stellplätze	8 Stellplätze
Verfügbar ab	Nach Absprache und Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Alarmanlage, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Bibliothek, Dachboden, Dusche, Einbauküche, Fahrradraum, Fliesenboden, Gäste-WC, Kamin, Laminatboden, Sauna, Steinboden, Tageslichtbad, Terrasse, Überwachungskamera, Wasch-/Trockenraum
Provisionspflichtig	Ja





Käuferprovision

3,57% Käuferprovision inkl. 19% MwSt

---

Kaufpreis

1.950.000 EUR

---



## Objektbeschreibung

Verwirklichen Sie doch einfach Ihre Wohn- und Lebens(t)räume in Symbiose aus Vergangenheit und Gegenwart im Einklang mit der Natur auf einem zauberhaft schön angelegten Grundstück mit altem Baumbestand direkt am Ortsrand nur jeweils schlappe 7 Minuten von Tübingen und Reutlingen entfernt. Diese nichtalltägliche Liegenschaft, welche ursprünglich Ende des 19. Jahrhunderts in ihrer Grundstruktur entstand, bietet Ihnen eine Vielzahl von Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten z.B. wohnen und arbeiten, Mehrgenerationenkonzept, gemeinsames Wohnen im Alter u.v.a.m. Seit nunmehr über 25 Jahren wird das Anwesen durch die jetzigen Eigentümer bewohnt, in dieser zurückliegenden Zeit haben diese durch regelmäßige Pflege und entsprechenden Kapitaleinsatz sehr viel für eine solide Werterhaltung der Immobilie getan. Es erwartet Sie ein wirklich außergewöhnlich vielseitig nutzbarer Landsitz, der in seiner Konzeption mit Haupthaus, Gästeapartments, bei Bedarf auch mit getrennten Kinder- oder Generationsbereichen, aber auch gewerblich nutzbaren Flächen besticht. Ein (ruhendes) Schwimmbad mit angrenzendem Wellnessbereich und Wintergartenanbau überzeugen mit einem gigantischen Platz- und Raumangebot. Die baulichen Anlagen fügen sich wunderbar in das ca. 4.500 m<sup>2</sup> große topographisch ebene Grundstück ein. Die parkähnliche und supergepflegte Grünanlage mit hauseigenem Brunnen wurde komplett eingefriedet und überwiegend uneinsehbar gestaltet. Mehrere Freisitzgelegenheiten ermöglichen Ihnen bestimmt jeden Tag aufs Neue tolle Momente im Einklang mit der Natur und der besonders großen Gartenlandschaft. Drei separate Hauszugänge bieten Ihnen eine vielseitige und individuelle Nutzung. Aktuell gibt es 5 (Hauptwohnung + 4 unterschiedlich große Apartments) getrennte, aber auch zu jeder Zeit ohne großen baulichen Eingriff vornehmen zu müssen, zusammenhängende Wohnbereiche. Die nicht ausgebaute Bühne könnte eventuell zur Wohn- oder Nutzraumerweiterung verwendet werden. Die Eigentümer haben die Haustechnik regelmäßig von fachkundiger Handwerkerschaft überprüfen und warten lassen. Haben wir Sie neugierig gemacht? Gerne übersenden wir Ihnen unser umfassendes Exposé

## Ausstattung

Hier für Sie die wichtigsten Daten und Informationen: Außergewöhnlich nichtalltägliches besonders großes Anwesen für unterschiedlichste Nutzungen und Wohnformen. Imposantes, parkähnliches, nahezu uneinsehbares Grundstück mit vielen Freiräumen für den Natur- Tier- und Freizeitliebhaber. Komplett und aufwendig modernisiert. Offenes Raumkonzept mit attraktiven Grundrisslösungen mit z.T. sehr großen, aber auch hohen Räumen. Wenn Ihnen dieses Objekt so wie Sie es vor Ort antreffen gefällt, dann könnte es durchaus sein, dass Sie in Ihrem jetzigen Zuhause Ihre Koffer packen, einen Möbelwagen bestellen und dann hier ohne noch groß etwas zu verändern einziehen werden. Baujahr im Ursprung 1895, inzwischen mehrfach an- und umgebaut bzw. auch erweitert. Neue Doppelgarage und neuer Heizöltank wurde im Jahr 2000 realisiert. Das ebene Grundstück mit unglaublich schönen Weitsichtachsen hat einen Messgehalt von 4442 m<sup>2</sup> und ist mit einem alten Baumbestand parkähnlich angelegt. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 524 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf 3 Etagen im Erd- Ober- und Dachgeschoss sowie im Schwimmbad- Wellness- und Wintergartenbereich. Vergrößerung durch weitere An- Auf- Aus- oder Umbauten sind vermutlich umsetzbar, z.B. was auch einen eventuellen Bühnenausbau betrifft. Zimmer / Aufteilung: Erd-, Obergeschoss; Hauptwohnung, Flur/Windfang, Garderobe, WC, Halle über 2 Stockwerke, Kaminzimmer, Atelier/Schlafzimmer, Wohnzimmer, überdachte Terrasse, Küche, Hauswirtschaftsraum, Schlafzimmer, Balkon, Ankleide, Duschbad/ WC, Empore-Gäste-/ Schlafzimmer, Balkon, Duschbad/WC Obergeschoss; mögl. 2-3 Zimmer Apartment oder



zusammen mit Hauptwohnung, 2 Balkone. Dachgeschoss: 3 mögl., verschiedene Apartments oder zusammen mit Hautwohnung, 1 Balkon. Bühne; Abstell-, Lagerfläche, bei Bedarf attraktive Ausbaureserve, mit Sichtgebälk. Untergeschoss: teilweise unterkellert, mit Abstellfläche und Gewölbekeller. Fenster: erneuerte Holz-Isolierglasfenster mit Aluminiumklappläden. Heizung: Öl-Zentralheizung und zusätzlicher Kachelofen im Wohnbereich. Dachaufbau: neu gedecktes Satteldach mit Dämmung der Geschossdecke. Autoparkierung: 1 große Doppelgarage mit Bühne und Gartenzugang, 1 Einzelgarage mit Gebäudeschleuse sowie 5 weitere Kfz.-Stellplätze. Hier könnte man noch viel mehr niederschreiben, besser wäre es und das empfehlen wir ihnen auch, Sie schauen einfach alles einmal zusammen mit uns an. Wir freuen uns auf Sie und Ihre Familie.0

## 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 auch jetzt und heute mit der richtigen Finanzierungsarchitektur eine solide Finanzierung für Ihre Immobilie! Nutzen Sie unsere unabhängige Beratung zu Ihrem Vorteil!

Ein Energieausweis (Bedarf) liegt vor (ausgestellt am 29.04.2020 - gültig bis 28.04.2030). Der Endenergiebedarf dieses Gebäudes beträgt 129,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Energieeffizienzklasse D, Baujahr Gebäude 1895, Baujahr Wärmerezeuger 2002, wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser = Heizöl EL, Strom.

3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt. Eine Provision in genau gleicher Höhe haben wir mit dem Verkäufer vertraglich vereinbart.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	29.04.2020
Gültig bis	28.04.2030
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1895
Primärenergieträger	Öl, Strom



Endenergiebedarf 129,90 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

Energieeffizienzklasse D

---



## Lage

Kusterdingen mit seinen Teilgemeinden, hier Immenhausen, liegt im Verdichtungsbereich der Oberzentren Reutlingen und Tübingen. 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 des 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. In Kusterdingen gibt es ideale Voraussetzungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln die Regionen Tübingen und Reutlingen zu erreichen. Kusterdingen ist an das so genannte Tübinger-Stadtbus-System angeschlossen. 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 Astrid-Lindgren-Schule (Grundschule) gibt es hier sogar inzwischen am Ort auch das Evangelische Blaulach-Gymnasium.





23064-JI-1



23064-JI-2



23064-JI-3



23064-JI-4



23064-JI-5



23064-JI-6





23064-JI-51



23064-JI-52



23064-JI-53



23064-JI-54



23064-JI-55



23064-JI-7





23064-JI-8



23064-JI-9



23064-JI-10



23064-JI-11



23064-JI-12



23064-JI-13





23064-JI-14



23064-JI-15



23064-JI-16



23064-JI-17



23064-JI-18



23064-JI-19





23064-JI-20



23064-JI-21



23064-JI-56



23064-JI-57



23064-JI-58



23064-JI-59





23064-JI-60



23064-JI-61



23064-JI-62



23064-JI-63



23064-JI-64



23064-JI-65





23064-JI-66



23064-JI-67



23064-JI-69



23064-JI-70

