

Superfairer Preis! Geniale Lage! Beliebter Standort! Sofort frei! Wohnhaus mit 3 Garagen!

72127 Kusterdingen, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 23079-JI



Zimmer: 5 - Kaufpreis: **645.000 EUR**



Superfairer Preis! Geniale Lage! Beliebter Standort! Sofort frei! Wohnhaus mit 3 Garagen!

Objekt ID	23079-JI
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	72127 Kusterdingen
Lage	1a
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Wohn-Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1965
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	6
Stellplätze	6 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Dachboden, Einbauküche, Fahrradraum, Fliesenboden, Parkettboden, Rollladen, Steinboden, Tageslichtbad, Terrasse, Wasch-/Trockenraum
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,975 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	645.000 EUR



Objektbeschreibung

Die schöne Lage in Ortsrandnähe! Der Zustand und die Möglichkeiten im, vor und hinter dem Haus! Das geniale und topografisch ebene Eckgrundstück mit attraktiver Naturgartenstruktur! ...hier das vielleicht tägliche Wohnvergnügen für Sie und Ihre Familie in einem beliebten Wohngebiet mit einem z.T. wunderbaren Blick in die Natur und das nur wenige Kilometer von Tübingen, Reutlingen und Stuttgart entfernt. Dieses mit einer Kellerebene versehene und derzeit leerstehende Wohnhaus wurde im Ursprung 1965 in der Gemeinde Kusterdingen in schwäbisch solider Massivbauweise als Zweifamilienwohnhaus unter Anleitung eines Tübinger Architekten errichtet. Der Planverfasser hat das Gebäude optimal mit südwestlicher Ausrichtung in das fast ebene und 703 m² große Eckgrundstück (von 2 Seiten daher keine direkt angrenzenden Nachbarn) eingefügt. Es erwartet Sie ein architektonisch eher schlicht gestaltetes Zweifamilienhaus, jedoch mit pfiffig angeordnetem Raumprogramm mit insgesamt 5 Zimmern, 2 Küchenräumen und 2 Bädern auf insgesamt 135,58 m² Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss, wodurch dieses Objekt daher auf jeden Fall auch nur von einer Familie bewohnt werden könnte. Im Keller- Untergeschoss gibt es noch, außer dem dort schon vorhandenen Nebenraumkonzept, einen attraktiven Raum im östlichen Bereich mit Tageslichtkonzeption, welcher z.B. auch für Büro-Hobby- oder Kinderspielzwecke genutzt werden könnte, auch ein Gäste/Übernachtungsbereich wäre hier durchaus denkbar. Der Bühnenbereich im Dachgeschoss bietet Ihnen zudem auch noch tolle Abstellmöglichkeiten. Zwei Garagengebäude mit jeweils zusätzlicher Parkierungsfläche davor wurden einmal im nordöstlichen und einmal im südwestlichen Grundstücksrandbereich hergestellt. Sicherlich gibt es hier und da den einen oder anderen Bereich, den man modernisieren könnte, aber in Anbetracht der schönen Lage und der attraktiven Gebäudestruktur lohnt es sich eventuell anstehende Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Gerne vermitteln wir Ihnen hierzu entsprechende Kontakte aus unserem großen Handwerker- u. Architektennetzwerk.

Ausstattung

Hier für Sie die wichtigsten Informationen: Solide Massivbauweise, Bodenoberflächenendbeläge überwiegend Fliesen, Stein und Parkett, 2 zeitlos hell gestaltete Badezimmer, 2 Einbauküchen mit Gebrauchsspuren in guter handwerklicher Ausführung, ein Südost-Balkon, eine an der Gebäudesüdseite hergestellte Terrasse, gut dimensionierter Eingangs- und Dielenbereich, attraktiv angeordnete und gut zu begehende Innentreppe, 2 Garagennebengebäude mit jeweils zusätzlicher Parkierungsfläche davor, Kelleraußentreppe auf der Gebäudewestseite. Fenster sind in den letzten Jahren erneuert worden, das Gebäude wird aktuell über ein Gaszentralheizungssystem im Erd- und Dachgeschoss beheizt. ...hier in besonderem Maße noch hervorzuheben bzw. zu erwähnen wäre der fast ebene (Natur)Garten in dem Sie zusammen mit Ihren Kindern jeden Tag aufs Neue unglaublich schöne Spielmomente erleben und genießen können, aber auch der Grillabend mit Ihrer Familie und Ihren Freunden kann hier stets zu einem unvergesslichen Erlebnis werden! ...man könnte hier noch einiges mehr niederschreiben, besser wäre es, Sie buchen über uns einen Besichtigungstermin und schauen sich alles zusammen mit uns an. Da die Immobilie nicht mehr bewohnt ist und wir den Schlüssel haben, können wir Ihnen die Immobilie sehr gerne auch kurzfristig zeigen. 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 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 11.07.2023 - gültig bis 11.07.2033). Der Endenergiebedarf dieses Gebäudes beträgt 207,7 kWh/(m²·a). Energieeffizienzklasse G, Baujahr Gebäude: 1965, Baujahr Wärmeerzeuger = 2001, 2004. Wesentliche Energieträger für Heizung = Erdgas H, Holz, wesentliche Energieträger für Warmwasser = Erdgas H .

2,975% Käuferprovision inkl. 19% MwSt. Wir haben mit dem Verkäufer in gleicher Höhe einen provisionspflichtigen Maklervertrag abgeschlossen.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	11.07.2023
Gültig bis	11.07.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1965
Primärenergieträger	Gas, Holz
Endenergiebedarf	207,70 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	G



Lage

...dieses Immobilienobjekt befindet sich im nordöstlichen 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 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. Am Ort gibt es ideale Voraussetzungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln die Regionen Tübingen und Reutlingen zu erreichen. Kusterdingen ist an das so genannte Tübinger-Stadtbussystem 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 Astrid-Lindgren-Schule (Grundschule) gibt es hier sogar inzwischen am Ort auch das Evangelische Blaulach-Gymnasium.





23079-JI-1



23079-JI-2



23079-JI-3



23079-JI-4



23079-JI-5



23079-JI-6





23079-JI-11



23079-JI-12



23079-JI-13



23079-JI-14



23079-JI-15



23079-JI-7





23079-JI-8



23079-JI-9



23079-JI-10



23079-JI-16



23079-JI-17



23079-JI-18





23079-JI-19



23079-JI-20

