

Kusterdingen / Immenhausen

# Renovated single/two-family house with a beautiful garden

Property ID: 25349046



PURCHASE PRICE: 699.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 185 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 722 m<sup>2</sup>

Property ID: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25349046                              |
| Living Space         | ca. 185 m²                            |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 6                                     |
| Bedrooms             | 4                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 1959                                  |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 699.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2014                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 70 m²                                                                 |
| Equipment                     | Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen                 |

Property ID: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

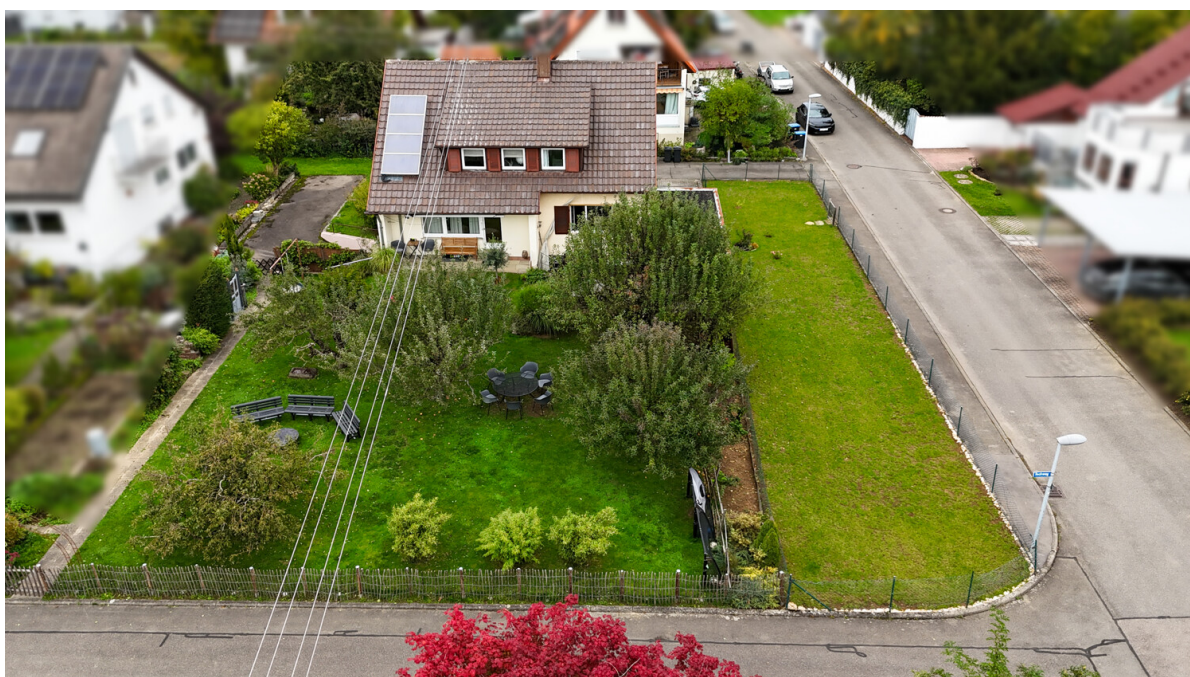
## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final Energy Demand                                  | 170.32 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 10.10.2035      | Energy efficiency class                              | F                         |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 1959                      |



Property ID: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## The property





Property ID: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## The property





Property ID: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## The property





Property ID: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## The property





Property ID: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## The property





Property ID: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## The property





Property ID: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## The property



Property ID: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## A first impression

Semi-detached house in a quiet location - Attractive offer for families and multi-generational households - approx. 185 m<sup>2</sup> living space - plot size approx. 722 m<sup>2</sup> - built in 1959 and continuously renovated - 2013: new kitchen + completely renovated bathroom on the upper floor - electrical rewiring on the upper floor and new flooring - 2014: modern oil central heating with solar thermal system - 2 independent apartments, each with three rooms - Ground floor: bright 3-room apartment, ideal for couples or small families - Upper floor: modern kitchen, renovated bathroom with natural light and three flexible rooms - Two terraces - Large, level garden - ideal for children or relaxing outdoors - Garage + additional parking spaces available - Spacious hobby room in the basement with fireplace and bar - Good standard of fittings - Two modernized bathrooms with natural light, new flooring, modern kitchen on the upper floor - Quiet residential area, particularly family-friendly +++ Please understand that we can only process inquiries with COMPLETE personal information (complete address, phone number and email address) can answer. +++



Property ID: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## Details of amenities

- 2 Wohneinheiten (3-Zimmer WHG im EG und OG)
- ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 722 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Zwei Terrassen
- großer, ebener Garten
- 2 Tageslichtbäder
- viel renoviert
- neue Küche im OG 2013
- Garage
- Hobbyraum mit Kamin

Property ID: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## All about the location

Die Gemeinde Kusterdingen liegt auf den Härten zwischen den Städten Reutlingen und Tübingen, ca. 40 km südwestlich von Stuttgart und bietet sehr gute Wohnqualitäten mit einer hervorragenden Infrastruktur. Unweit nördlich verläuft die B 28, etwas weiter entfernt westlich die B 27, und nordwestlich die B 297.

In der Gemeinde sind Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen vorhanden.

Für den täglichen Einkauf bieten sich die Hofläden der örtlichen Landwirte an.

Weltfirmen wie Daimler, Bosch und Akzo Nobel haben sich in einem gemeinsamen, seit den 1970er Jahren bestehenden, Wirtschaftsgebiet niedergelassen.

Die Umgebung lädt zu Ausflügen mit dem Rad oder zu Wanderungen ein, zahlreiche Spiel- und Sportstätten bieten zudem einen hohen Freizeitwert. Die Gemeinde verfügt über ein großes Angebot an unterschiedlichen Vereinen.



Property ID: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 170.32 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 170,32 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Werner Enzmann

---

Uhlandstraße 2, 72072 Tübingen

Tel.: +49 7071 - 70 75 506

E-Mail: [tuebingen@von-poll.com](mailto:tuebingen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)