

Kusterdingen / Immenhausen

## Casa unifamiliar/dosifamiliar reformada con un bonito jardín.

Número de propiedad: 25349046



PRECIO DE COMPRA: 699.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 185 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 722 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25349046                                       |
| Superficie habitable | ca. 185 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 6                                              |
| Dormitorios          | 4                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1959                                           |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 699.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa bifamiliar                                                           |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2014                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 70 m²                                                                 |
| Características                | Terraza, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada              |

Número de propiedad: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

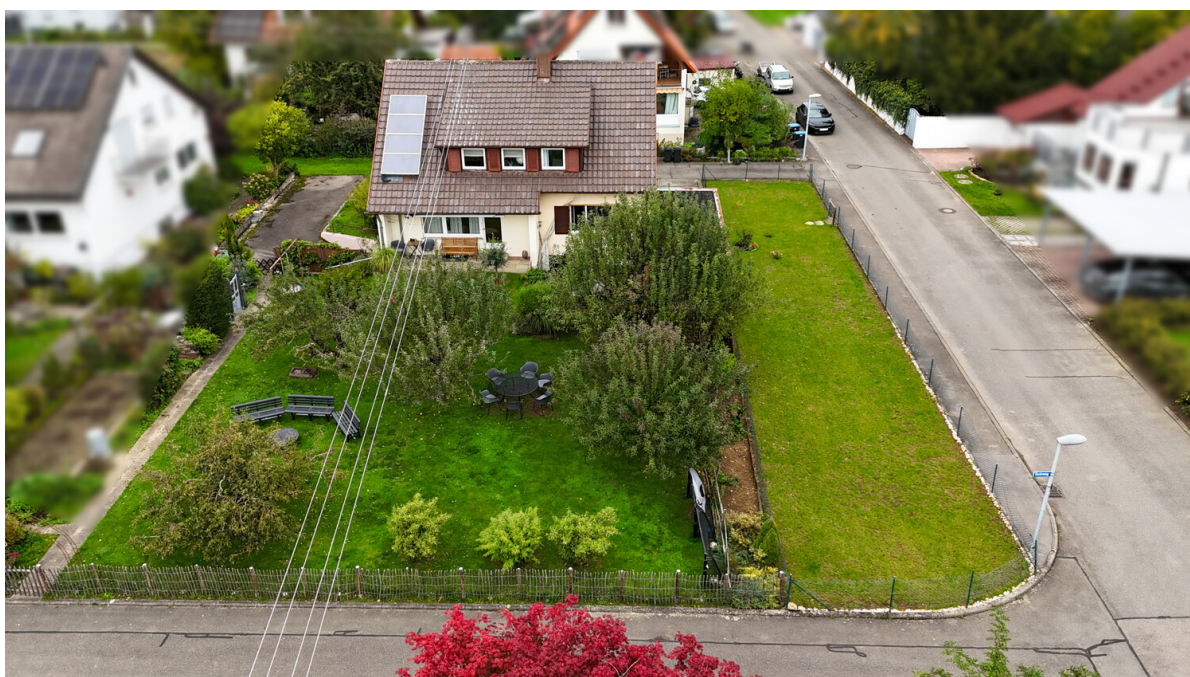
## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 10.10.2035          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 170.32 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1959                   |

Número de propiedad: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## Una primera impresión

Casa adosada en una zona tranquila - Oferta atractiva para familias y hogares multigeneracionales - aprox. 185 m² de superficie habitable - superficie de la parcela aprox. 722 m² - construida en 1959 y renovada continuamente - 2013: cocina nueva + baño completamente renovado en la planta superior - cableado eléctrico en la planta superior y suelo nuevo - 2014: calefacción central de gasóleo moderna con sistema solar térmico - 2 apartamentos independientes, cada uno con tres habitaciones - Planta baja: luminoso apartamento de 3 habitaciones, ideal para parejas o familias pequeñas - Planta superior: cocina moderna, baño reformado con luz natural y tres habitaciones flexibles - Dos terrazas - Jardín grande y nivelado, ideal para niños o para relajarse al aire libre - Garaje + plazas de aparcamiento adicionales disponibles - Amplia sala de pasatiempos en el sótano con chimenea y bar - Buen nivel de accesorios - Dos baños modernizados con luz natural, suelo nuevo, cocina moderna en la planta superior - Zona residencial tranquila, especialmente familiar +++ Por favor, comprenda que solo podemos procesar consultas con información personal COMPLETA (dirección completa, número de teléfono y dirección de correo electrónico) para poder responder. +++

Número de propiedad: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Werner Enzmann

---

Uhlandstraße 2, 72072 Tübingen

Tel.: +49 7071 - 70 75 506

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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