

Kusterdingen / Immenhausen

# Maison individuelle/bifamiliale rénovée avec un magnifique jardin

CODE DU BIEN: 25349046



PRIX D'ACHAT: 699.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 185 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 722 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25349046
Surface habitable	ca. 185 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1959
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	699.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2014
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 70 m²
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## Informations énergétiques

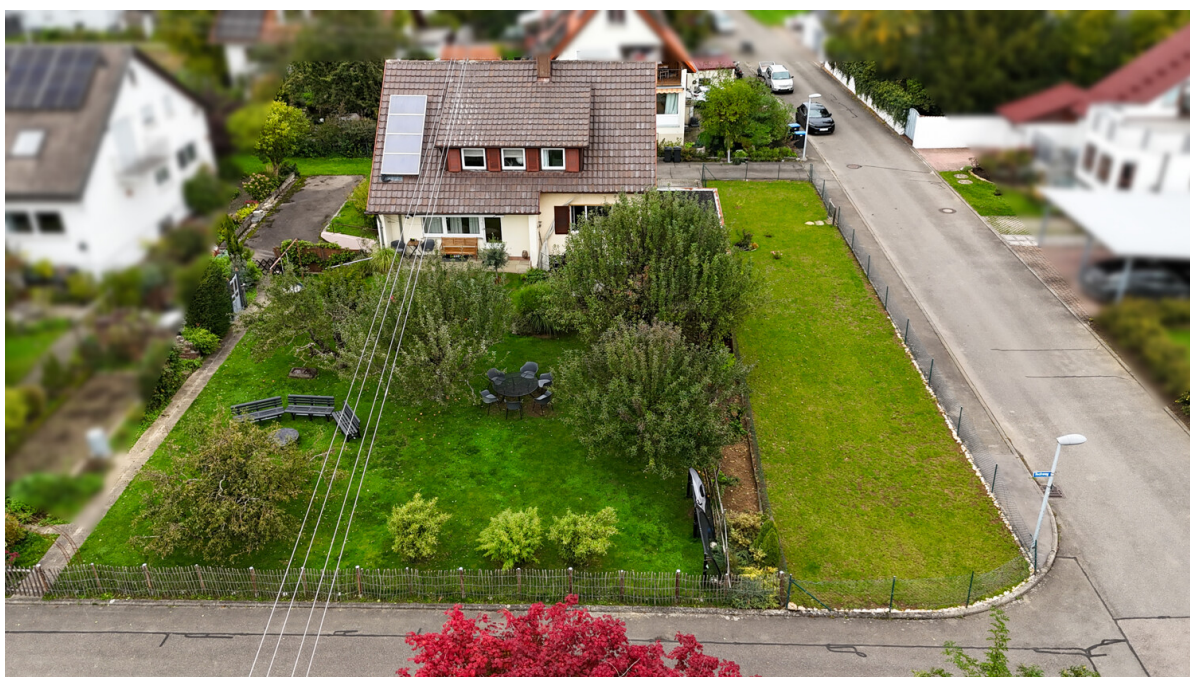
Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	10.10.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	170.32 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1959



CODE DU BIEN: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen**

## Une première impression

Maison jumelée dans un quartier calme - Idéale pour les familles et les familles multigénérationnelles - Surface habitable d'environ 185 m² - Terrain d'environ 722 m² - Construite en 1959 et rénovée à plusieurs reprises - 2013 : nouvelle cuisine et salle de bains entièrement rénovée à l'étage - Rénovation électrique et nouveaux revêtements de sol à l'étage - 2014 : chauffage central au fioul moderne avec système solaire thermique - 2 appartements indépendants de trois pièces chacun - Rez-de-chaussée : appartement lumineux de 3 pièces, idéal pour un couple ou une petite famille - Étage : cuisine moderne, salle de bains rénovée avec lumière naturelle et trois pièces modulables - Deux terrasses - Grand jardin plat, idéal pour les enfants ou la détente en plein air - Garage et places de parking supplémentaires disponibles - Spacieuse salle de loisirs au sous-sol avec cheminée et bar - Prestations de qualité - Deux salles de bains modernisées avec lumière naturelle, nouveaux revêtements de sol et cuisine moderne à l'étage - Quartier résidentiel calme, particulièrement adapté aux familles +++ Veuillez noter que nous ne pourrions traiter que les demandes contenant des informations personnelles COMPLÈTES (adresse complète, numéro de téléphone et adresse e-mail). +++



CODE DU BIEN: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen**

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Werner Enzmann

---

Uhlandstraße 2, 72072 Tübingen

Tel.: +49 7071 - 70 75 506

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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