

#### Kusterdingen / Immenhausen

# Renoviertes Ein-/ Zweifamilienhaus mit traumhaften Garten

VP azonosító: 25349046



 $\mbox{V\'ETEL\'AR: 699.000 EUR } \bullet \mbox{ HASZNOS LAKÓT\'ER: ca. 185 } \mbox{ } \mbox{m}^2 \ \bullet \mbox{ SZOB\'AK: 6 } \bullet \mbox{ F\"OLDTER\"ULET: 722 } \mbox{m}^2$ 



- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó



## Áttekintés

VP azonosító	25349046
Hasznos lakótér	ca. 185 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálószobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1959
Parkolási lehetoségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	699.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2014
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 70 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha



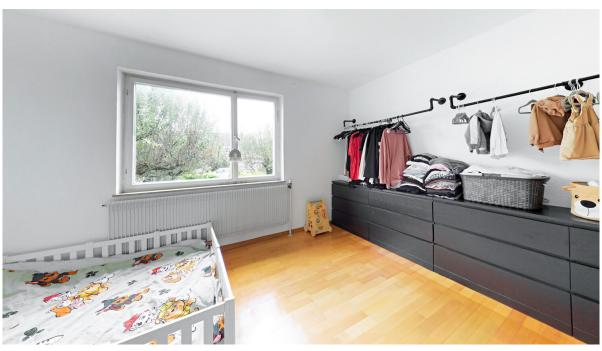
# Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.10.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	170.32 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1959











































### Az elso benyomás

#### Zweifamilienhaus in ruhiger Lage

- Attraktives Angebot für Familien und Mehrgenerationenhaushalte
- ca. 185 m² Wohnfläche
- Grundstücksgröße ca. 722 m²
- Baujahr 1959 und fortlaufend renoviert
- 2013: neue Küche + komplett erneuertes Bad im Obergeschoss
- Erneuerung der Elektrik im OG sowie neue Fußböden
- 2014: moderne Öl-Zentralheizung mit Solarthermie
- 2 selbstständige Wohneinheiten mit jeweils drei Zimmern
- Erdgeschoss: helle 3-Zimmer-Wohnung, ideal für Paare oder kleine Familien
- Obergeschoss: moderne Küche, erneuertes Tageslichtbad und drei flexible Zimmer

#### Außenbereich

- Zwei Terrassen
- Großer, ebenerdiger Garten ideal für Kinder oder entspannte Stunden im Freien
- Garage + weitere Stellplätze vorhanden
- Geräumiger Hobbyraum im Untergeschoss mit Kamin und Bar ausgestattet
- Guter Ausstattungsstandard
- Zwei modernisierte Tageslichtbäder, neue Fußböden, moderne Küche im OG

#### Lage

- Ruhige Wohnlage, besonders familienfreundlich

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können. +++



### Részletes felszereltség

- 2 Wohneinheiten (3-Zimmer WHG im EG und OG)
- ca. 185 m² Wohnfläche
- ca. 722 m² Grundstücksfläche
- Zwei Terrassen
- großer, ebener Garten
- 2 Tageslichtbäder
- viel renoviert
- neue Küche im OG 2013
- Garage
- Hobbyraum mit Kamin



### Minden a helyszínrol

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.



### További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 170.32 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1959.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 170,32 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts It. 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 Handelsregisterauszugs, 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.



## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Werner Enzmann

Uhlandstraße 2, 72072 Tübingen Tel.: +49 7071 - 70 75 506 E-Mail: tuebingen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com