

Kusterdingen / Immenhausen

# Casa unifamiliare/bifamiliare ristrutturata con splendido giardino

Codice oggetto: 25349046



PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 185 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 722 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25349046
Superficie netta	ca. 185 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1959
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	699.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2014
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 70 m²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

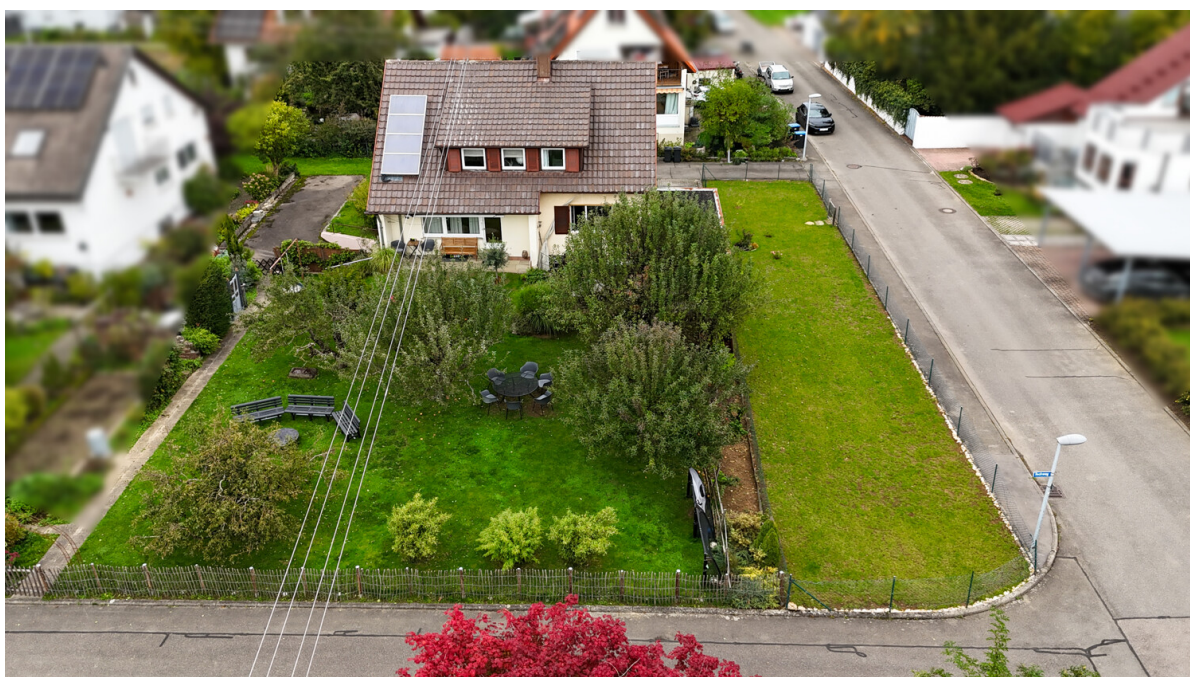
## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	10.10.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	170.32 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1959

Codice oggetto: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## Una prima impressione

Casa bifamiliare in posizione tranquilla - Offerta interessante per famiglie e nuclei familiari multigenerazionali - Superficie abitabile di circa 185 m<sup>2</sup> - Superficie del terreno di circa 722 m<sup>2</sup> - Costruita nel 1959 e costantemente ristrutturata - 2013: nuova cucina + bagno completamente ristrutturato al piano superiore - Rifacimento dell'impianto elettrico al piano superiore e nuova pavimentazione - 2014: moderno riscaldamento centralizzato a gasolio con impianto solare termico - 2 appartamenti indipendenti, ciascuno con tre stanze - Piano terra: luminoso appartamento di 3 stanze, ideale per coppie o piccole famiglie - Piano superiore: cucina moderna, bagno ristrutturato con luce naturale e tre stanze flessibili - Due terrazze - Ampio giardino pianeggiante - ideale per bambini o per rilassarsi all'aperto - Garage + posti auto aggiuntivi disponibili - Ampia sala hobby nel seminterrato con camino e bar - Buono standard di finiture - Due bagni modernizzati con luce naturale, nuova pavimentazione, cucina moderna al piano superiore - Zona residenziale tranquilla, particolarmente adatta alle famiglie +++ Si prega di comprendere che possiamo elaborare solo le richieste con informazioni personali COMPLETE (indirizzo completo, numero di telefono e indirizzo e-mail) può rispondere. +++

Codice oggetto: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25349046 - 72127 Kusterdingen / Immenhausen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Werner Enzmann

---

Uhlandstraße 2, 72072 Tübingen

Tel.: +49 7071 - 70 75 506

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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