

Kusterdingen – Wankheim

# Architektenhaus in ruhiger Ortsrandlage von Kusterdingen

????????? ??????????: 24349023



???? ??????: 1.179.000 EUR • ??????????: ca. 231,15 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ??: 939 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24349023 - 72127 Kusterdingen – Wankheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24349023 - 72127 Kusterdingen – Wankheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24349023	????? ???????	1.179.000 EUR
????????????	ca. 231,15 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	8	????? ??????????????	2018
???????????????? ???	6	?????????	????????
????????????		????????????????	
????????????	2	????????????????????	ca. 178 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1975	??????	
?????? ?????????????	2 x ???????	????????	????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 24349023 - 72127 Kusterdingen – Wankheim

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	174.65 kWh/m²a
??????????????	07.05.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	F
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	

???????? ??????????: 24349023 - 72127 Kusterdingen – Wankheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24349023 - 72127 Kusterdingen – Wankheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24349023 - 72127 Kusterdingen – Wankheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24349023 - 72127 Kusterdingen – Wankheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24349023 - 72127 Kusterdingen – Wankheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24349023 - 72127 Kusterdingen – Wankheim

?? ?????????



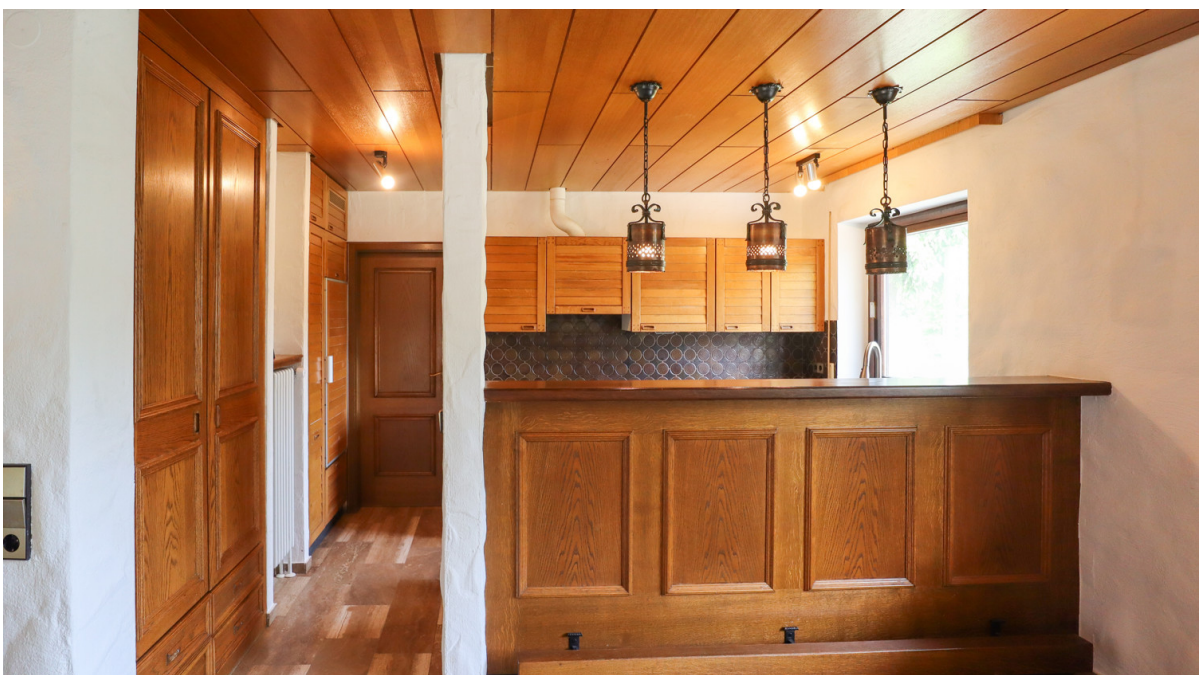
???????? ??????????: 24349023 - 72127 Kusterdingen – Wankheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24349023 - 72127 Kusterdingen – Wankheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24349023 - 72127 Kusterdingen – Wankheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24349023 - 72127 Kusterdingen – Wankheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24349023 - 72127 Kusterdingen – Wankheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24349023 - 72127 Kusterdingen – Wankheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24349023 - 72127 Kusterdingen – Wankheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24349023 - 72127 Kusterdingen – Wankheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24349023 - 72127 Kusterdingen – Wankheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24349023 - 72127 Kusterdingen – Wankheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24349023 - 72127 Kusterdingen – Wankheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24349023 - 72127 Kusterdingen – Wankheim

??? ?????? ???????????

Dieses großzügig Architektenhaus mit Traumblick liegt in bester Ortsrandlage in Kusterdingen-Wankheim. Die Wohnfläche der Immobilie beträgt ca. 231,5 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf zwei sehr offen gestaltete Ebenen. Das Haus wurde 1975 auf einem ca. 939 m<sup>2</sup> großem Grundstück in Massivbauweise erbaut. Das gesamte Dachgeschoss wurde 2014 grundlegend modernisiert und renoviert und das Dach komplett erneuert. Über den geräumigen Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC gelangen Sie in die Immobilie. Der großzügige, lichtdurchflutete Wohn-/ Essbereich verteilt sich auf zwei Ebenen. Über 3 Stufen gelangen Sie in das Wohnzimmer mit Fußbodenheizung und offenem Kamin. Von hier aus genießen sie den traumhaften Ausblick auf die direkt angrenzende Naturlandschaft bis nach Tübingen. Eine große Glasschiebetür führt auf eine nach Westen ausgerichtete Terrasse mit Markise und Außenkamin und in den wunderschönen Garten. Die offene Wohnküche mit Theke, Essplatz und angrenzender Speisekammer lässt sich sehr einfach durch die Speisekammer erweitern und modern gestalten. Ein Arbeits-/ Gästezimmer sowie ein Tageslichtbad befinden sich ebenfalls auf dieser Etage. Über eine geschwungene Holzterrasse erreichen Sie das 2014 komplett modernisierte und neu ausgebaute Dachgeschoss. Die Diele kann aufgrund Ihrer Großzügigkeit auch als zusätzlicher Wohn-/ Loungebereich genutzt werden. Von dort gelangt man in die 4 großen, hellgestalteten Schlaf- bzw. Kinder-/ und Arbeitszimmer. Von 2 Zimmern aus hat man Zugang zu der überdachten Loggia. Das moderne Tageslichtbad lässt keine Wünsche offen und ist mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet. Die Dachschrägen dienen als zusätzlicher Stauraum. Im Untergeschoss befindet sich ein großer Hobbyraum mit Zugang in den Garten, ein Werkraum, Hauswirtschaftsraum, zwei Kellerräume, Heizraum sowie der Tankraum. Die geräumige Doppelgarage mit Zugang zum Garten befindet sich unmittelbar am Hauseingang. Die Immobilie wird über eine 2010 erneuerte Öl-Zentralheizung beheizt. Der Tank wurde 2018 getauscht. 2014 wurde das Dachgeschoss komplett gedämmt, saniert und modernisiert. Diese hochwertige, wunderschön gelegene Immobilie ist für jeden der etwas Besonderes sucht und naturnah Leben möchte. +++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können +++

???????? ??????????: 24349023 - 72127 Kusterdingen – Wankheim

????????????????? ??? ??????????

- 2014 Dachgeschoss komplett saniert und modernisiert
- Dach erneuert, gedämmt nach KfW-Standard und neu gedeckt
- teilweise neue 3-fach verglaste und elektronisch gesteuert, weiße Kunststofffenster im DG
- eine überdachte Loggia im DG
- neues modernes Bad mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC im DG
- neue Türen im DG
- teilweise neue Vinyl Fußböden im DG und EG
- Steinzeug Fliesen im Wohn- und Essbereich
- Fußbodenheizung im Wohnbereich
- Modernisierung des Bades im EG
- neue Elektrik im DG
- teilweise neue Wasserrohre
- 2010 Erneuerung der Heizung
- 2018 Installation eines neuen Öltanks 4.500 l
- Innen- und Außenkamin
- großer Garten mit Mähroboter-Anlage
- zwei Terrassen
- Doppelgarage

???????? ??????????: 24349023 - 72127 Kusterdingen – Wankheim

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie befindet in Ortrandlage von Wankheim mit herrlicher Aussicht auf schöne, alte Streuobstwiesen, nach Tübingen und dem Schönbuch. Wankheim mit seinen ca. 1620 Einwohnern ist ein Ortsteil der Gemeinde Kunsterdingen und liegt zwischen den beiden Städten Tübingen und Reutlingen. Die umliegende Landschaft lädt zum Spaziergehen, Fahrradfahren und vielseitiger Freizeitgestaltung ein. Zwei Kindergärten, eine Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte befinden sich im Ort. Durch die hervorragende Infrastruktur, sind die Zentren der Region wie Tübingen (ca. 8 km), Reutlingen (ca. 10 km), Stuttgart Zentrum (ca. 47 km) und Flughafen und Neue Messe Stuttgart (ca. 36 km) mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln auf direktem Wege erreichbar.



???????? ??????????: 24349023 - 72127 Kusterdingen – Wankheim

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 174.65 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter 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.

???????? ??????????: 24349023 - 72127 Kusterdingen – Wankheim

?????????????? ???????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15 Reutlingen  
E-Mail: reutlingen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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