

Exposé

Doppelhaushälfte in Kusterdingen

Großzügige, familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Garage & sonnigem Garten



Objekt-Nr. OM-423608

Doppelhaushälfte

Verkauf: **589.000 €**

72127 Kusterdingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	403,00 m²	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	156,61 m²	Stellplätze	2
Nutzfläche	187,22 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante und gepflegte, 1986 massiv errichtete Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre solide Bauweise, eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 156,61 m², einer Gebäudenutzfläche von ca. 187,22 m² sowie einem großzügigen Grundstück von ca. 403 m² bietet das Haus ideale Voraussetzungen z.B. für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

Das Erdgeschoss empfängt mit

- großzügigem, gemütlichem Wohnzimmer mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten,
- einem hellen Esszimmer ebenfalls mit Zugang zum Garten,
- separater Küche und
- einem Tageslicht-Gäste-WC.

Zudem befindet sich ein Kachelofen zwischen Wohnzimmer, Esszimmer und Flur.

Im Obergeschoss stehen ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Arbeitszimmer sowie ein großzügiges Tageslichtbad mit zwei Waschbecken, Dusche, Badewanne und Urinal zur Verfügung.

Das 2. Obergeschoss bietet zusätzlichen Mehrwert, denn über den reinen Stauraum hinaus kann hiermit die Wohnfläche mit wenig Aufwand durch Ausbau weiter vergrößert werden. Perfekt für ein weiteres Schlafzimmer, Studio, Arbeitszimmer oder Hobbyraum.

Das Untergeschoss ist vollunterkellert. Es bietet reichlich Stauraum und funktionale Räume:

- Heizungsraum mit Werkstatt und separatem, abgetrennten Bar-Raum,
- Holzlagerraum,
- Waschküche,
- Vorratsraum,
- Öllagerraum und
- Kelleraufgang zum Garten über Außentreppe.

Heizungsanlage:

Die Solarthermie-unterstützte Ölzentralheizung (Buderus) wurde 2010 komplett modernisiert und mit vier Kollektoren ergänzt. Ein Puffer-Kombispeicher sorgt für effiziente Warmwasserbereitung.

Außenbereiche zum Wohlfühlen:

Das Haus verfügt über drei Balkone, eine großzügige Terrasse mit Markise sowie einen gepflegten Garten, der viel Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern bietet.

Garage & Stellplätze

Eine im Haus integrierte Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb und innenliegendem Zugang zum Haus sorgt für Komfort. Zwei weitere Stellplätze befinden sich zudem direkt vor dem Haus.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Wir bitten zu beachten, dass die Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Dennoch erfolgen die Angaben ohne Gewähr. Der Verkauf erfolgt privat und provisionsfrei. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Der Verkauf erfolgt auch unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung und Sachmängelhaftung.

Der angegebene Kaufpreis stellt die Kaufpreisvorstellung dar, der Verkauf höchstbietend bleibt vorbehalten. Es werden nur ernsthafte und seriöse Anfragen weiter verfolgt. Daher ist zu beachten, dass im Verlauf des Verkaufsprozesse eine Selbstauskunft mit Kaufpreisgebot ausgefüllt sowie eine Finanzierungsbestätigung vorgelegt werden muss.

Dieses sowie ggf. übersendete Exposés stellen kein verbindliches Angebot dar. Sie dienen ausschließlich der Information und stellen keine Grundlage für einen rechtlich bindenden Vertrag dar.

Der Energieausweis liegt vor und wird auf Wunsch bei Besichtigung vorgelegt.

Lage

Mikro und Makrolage:

Die Gemeinde Kusterdingen liegt im Landkreis Tübingen in Baden-Württemberg und profitiert von ihrer attraktiven Lage im wirtschaftsstarken Neckar-Alb-Raum. Die Nähe zur Universitätsstadt Tübingen sowie zu Reutlingen und zur Landeshauptstadt Stuttgart macht die Region besonders interessant für Berufspendler, Familien und Investoren. Über die Bundesstraßen B27 und B28 sowie die nahegelegene Autobahn A8 sind die umliegenden Zentren und der Flughafen Stuttgart schnell erreichbar. Neben der hervorragenden Infrastruktur bietet die Region eine hohe Lebensqualität durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten, kulturelle Angebote und die reizvolle Landschaft der Schwäbischen Alb.

Der Ortsteil Mähringen liegt zentral zwischen Tübingen und Reutlingen und ist nur rund 40 Kilometer von Stuttgart entfernt. Das Dorf besticht durch seinen idyllischen Charakter, die ruhige Wohnatmosphäre und die naturnahe Umgebung – ideal für Familien und Naturliebhaber. Die gewachsene Dorfgemeinschaft und die Nähe zu den städtischen Angeboten verbinden ländliche Idylle mit urbaner Lebensqualität und machen Mähringen zu einem besonders attraktiven Wohnstandort.

Infrastruktur:

Im Ort befindet sich eine Grundschule, ein Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Bundesstraßen B28 und B297 sind schnell erreichbar. Eine sehr gute Anbindung an die umliegenden Städte, wie Tübingen und Reutlingen, ist gewährleistet und die Städte sind so in wenigen Minuten zu erreichen. Über die Bundesstraße B27 ist auch die Landeshauptstadt Stuttgart schnell erreichbar.

Freizeit:

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung: gut aus-gebaute Wander- und Radwege, vielfältige Sportvereine sowie kulturelle Veranstaltungen bereichern das Leben vor Ort. Der nahegelegene Naturpark Schönbuch lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Erholung in der Natur ein – ein idealer Rückzugsort für alle, die Ruhe und Entspannung suchen.

Besonderheiten:

Mähringen blickt auf eine lange Geschichte zurück – die erste urkundliche Erwähnung datiert aus dem Jahr 1092. Trotz seiner historischen Wurzeln hat der Ort seinen dörf-lichen Charme bewahrt und bietet zugleich eine hohe Lebensqualität.

Besonders hervorzuheben ist die gelungene Verbindung von ruhiger, naturnaher Lage mit der unmittelbaren Nähe zu Stadt- und Großstadtangeboten. Dies macht Mähringen nicht nur zu einem idealen Wohnort für Familien und Naturliebhaber, sondern auch zu einer wertbeständigen Lage für Kapitalanleger.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,52 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Außenansicht 2

Exposé - Galerie



Außenansicht 3



Wohnen

Exposé - Galerie



Essen



Küche

Exposé - Galerie



WC



Kind 1

Exposé - Galerie



Kind 2



Eltern

Exposé - Galerie



Bad



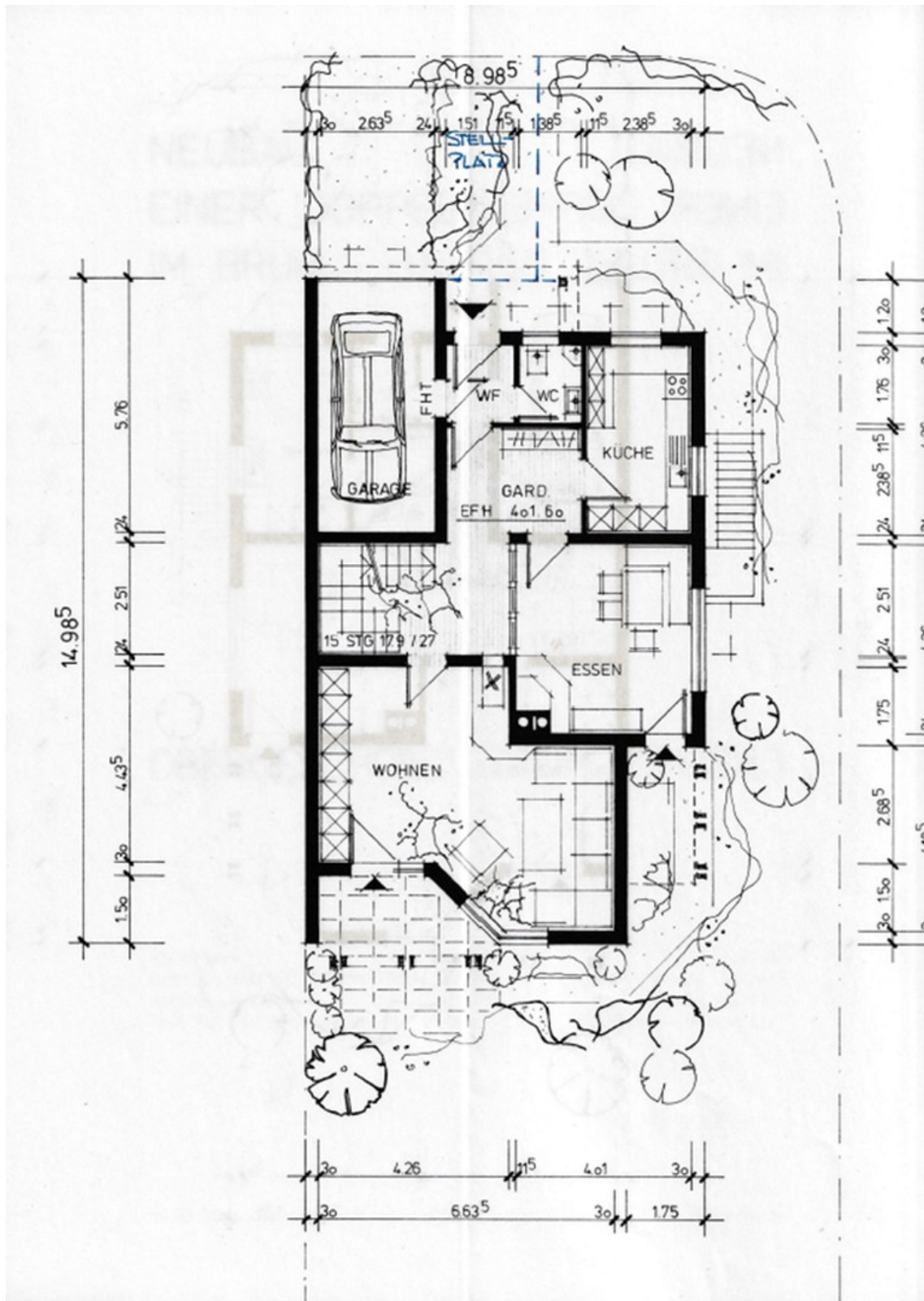
Heizung - Werkstatt

Exposé - Galerie



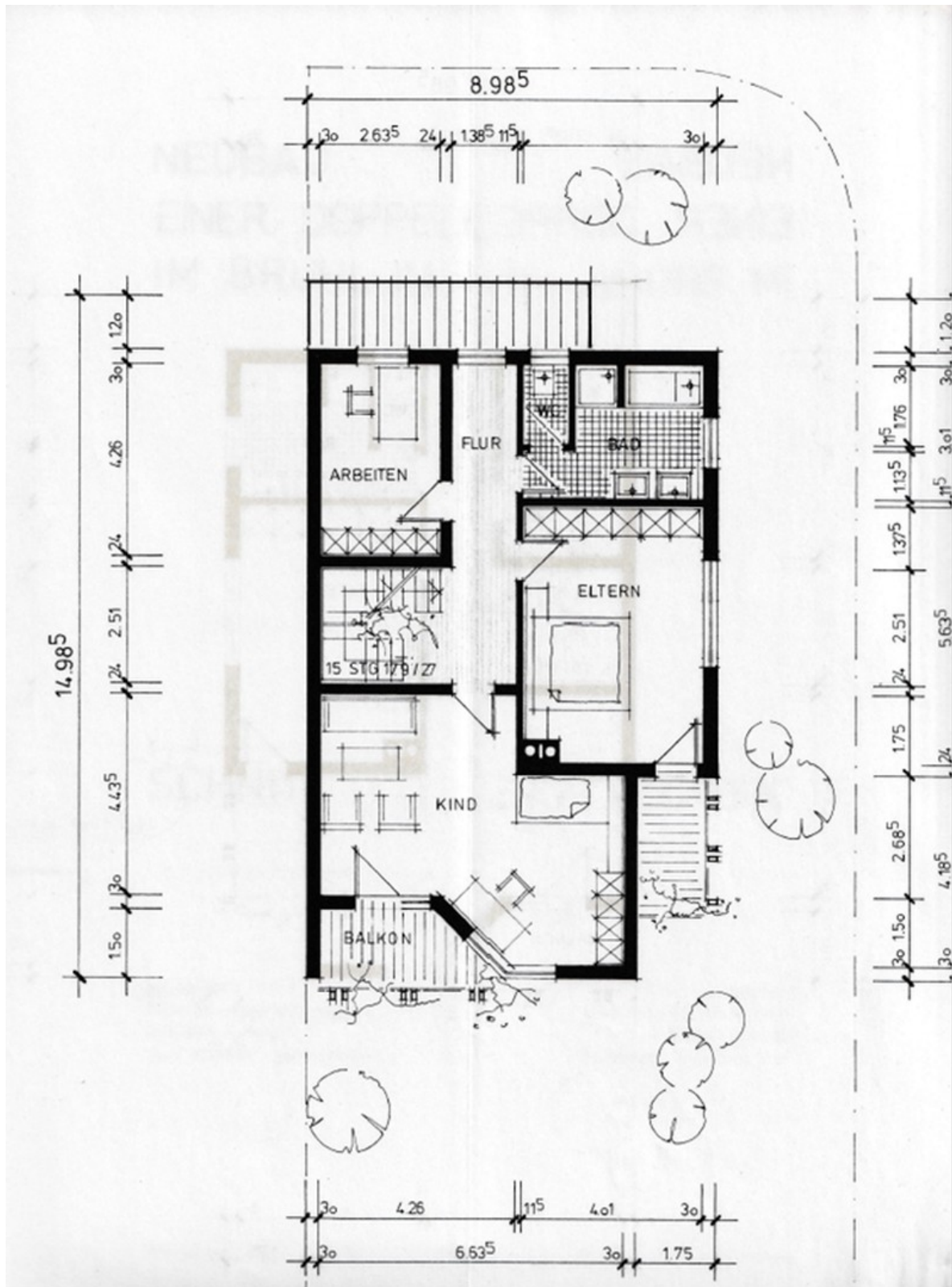
Heizung - Barraum

Exposé - Grundrisse



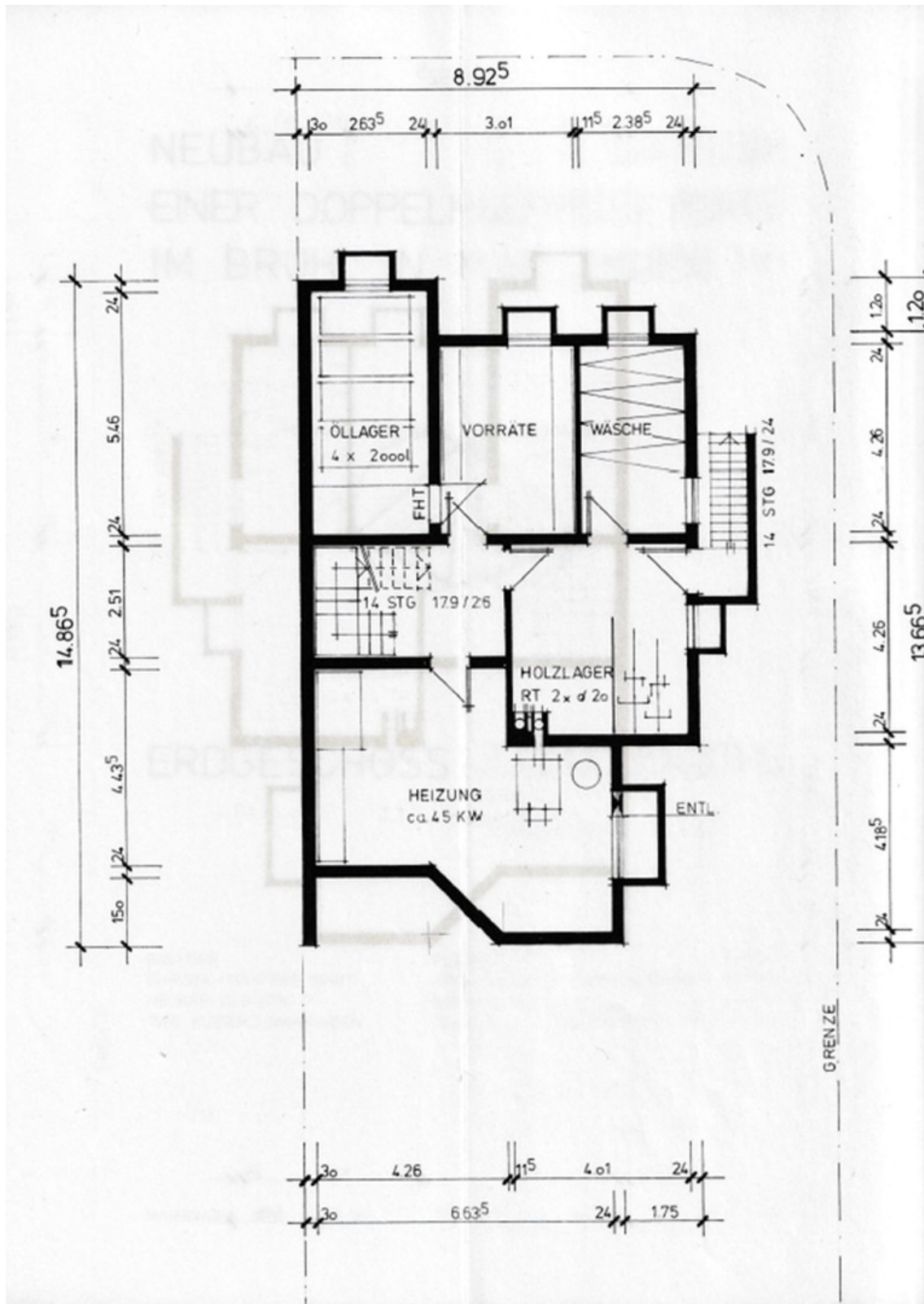
Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Untergeschoss