

Exposé

Einfamilienhaus in Kusterdingen

Das Fundament für Ihre Wohnträume - Einfamilienhaus zwischen Tübingen und Reutlingen



Objekt-Nr. **OM-326222**

Einfamilienhaus

Verkauf: **459.000 €**

72172 Kusterdingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	443,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	147,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in solider Massivbauweise bietet Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 147 m² und einem Grundstück von ca. 443 m² großzügigen Wohnkomfort. Das Haus erstreckt sich über 3 Etagen – Keller, Erdgeschoss und Dachgeschoss – und begeistert mit zahlreichen Extras. Der liebevoll angelegte Garten, eine überdachte Terrasse und ein Balkon schaffen zusätzliche Wohnqualität. Ein Naturkeller, eine Sauna und zwei Garagen, mit direktem Zugang ins Haus, runden das Angebot ab.

Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss begrüßt Sie mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der direkten Zugang zur überdachten Terrasse bietet. Die separate Küche lädt zum gemeinsamen Kochen ein, während ein Schlafzimmer und ein WC die Funktionalität dieser Etage unterstreichen.

Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss befinden sich weitere Schlafräume, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz bieten. Vom Balkon aus genießen Sie den Blick in den gepflegten Garten und die Umgebung.

Keller:

Das großzügige Kellergeschoss dieser Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist der Naturkeller, der

vielseitig verwendet werden kann. Entspannung pur verspricht die integrierte Sauna – ein Rückzugsort für erholsame Stunden. Zudem gibt es

direkten Zugang zu beiden Garagen, was den Komfort erhöht. Weitere Räume bieten ausreichend Platz für Hobby, Werkstatt oder andere

Zwecke und runden das attraktive Angebot ab.

Außenbereich

Der liebevoll angelegte Garten ist ein Paradies für Naturliebhaber. Er lädt zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern ein. Die überdachte Terrasse bietet Schutz vor Sonne oder Regen und ist der ideale Ort für gemütliche Stunden im Freien. Ergänzt wird das Außenangebot durch den Balkon, der einen herrlichen Blick ins Grüne bietet.

Fazit

Dieses Einfamilienhaus verbindet soliden Wohnkomfort mit einzigartigen Extras wie einem Naturkeller und einem gepflegten Garten. Ob für Familien, Paare oder als langfristige Investition – diese Immobilie bietet eine besondere Lebensqualität.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem charmanten Zuhause begeistern!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

Lage

Das charmante Einfamilienhaus liegt in Kusterdingen, einer malerischen Gemeinde im Landkreis Tübingen. Reutlingen und Tübingen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Idyllische Umgebung mit guter Anbindung

Kusterdingen ist bekannt für seine naturnahe und familienfreundliche Atmosphäre. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Schönbuchs, bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und andere Freizeitaktivitäten in der Natur. Gleichzeitig erreichen Sie die Stadt Tübingen in nur wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln – ideal für Berufspendler oder kulturelle Unternehmungen.

Infrastruktur vor Ort

Die Gemeinde verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Für Familien stehen Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen in der näheren Umgebung zur Verfügung. Die Nähe zur Bundesstraße B27 ermöglicht zudem eine schnelle Verbindung nach Reutlingen, Stuttgart oder zum Flughafen.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Nähe, sodass Sie bequem nach Tübingen, Reutlingen oder in andere umliegende Gemeinden gelangen.

Attraktive Wohnlage

Die Tübinger Straße zeichnet sich durch eine ruhige Nachbarschaft und eine angenehme Wohnatmosphäre aus. Gleichzeitig profitieren Sie von der zentralen Lage innerhalb Kusterdingens, die kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen garantiert.

Fazit

Mit ihrer naturnahen Lage, der guten Erreichbarkeit und der Nähe zu Tübingen bietet die Immobilie in Kusterdingen die perfekte Kombination aus ländlichem Charme und urbaner Nähe – ideal für Familien, Paare oder Pendler.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	386,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Hausansicht vom Garten

Exposé - Galerie



Überdachte große Terrasse



Aussicht vom Balkon

Exposé - Galerie



Überdachte Terrasse



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essbereich mit Durchgang Küche



Essbereich

Exposé - Galerie



Schlafen im EG



Küche

Exposé - Galerie



Zimmer im DG



Zimmer im DG

Exposé - Galerie



Ölheizung im Keller