

Tübingen

# Großes Anwesen mit Einliegerwohnung in bevorzugter Wohnlage

Objektnummer: 24349027

Neuvorstellung



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

**KAUFPREIS: 1.290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 277,73 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 895 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24349027 - 72076 Tübingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24349027 - 72076 Tübingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24349027
Wohnfläche	ca. 277,73 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.290.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1992
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 47 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24349027 - 72076 Tübingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	196.24 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.07.2034	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24349027 - 72076 Tübingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24349027 - 72076 Tübingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24349027 - 72076 Tübingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24349027 - 72076 Tübingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24349027 - 72076 Tübingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24349027 - 72076 Tübingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24349027 - 72076 Tübingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24349027 - 72076 Tübingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24349027 - 72076 Tübingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24349027 - 72076 Tübingen

## Ein erster Eindruck

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

+++ Diese einzigartige Immobilie befindet sich in bester Aussichtslage von Tübingen. Das Haus mit Einliegerwohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 277,73 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 895 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Architektenhaus vom Architekturbüro Hagenback und Schnauer wurde 1978 errichtet und verfügt über 7 Zimmer. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den ansprechenden, lichtdurchfluteten Eingangsbereich mit anschließender großzügiger Diele mit Garderobe und Gäste-WC. Von dort aus geht es in den sehr großen Wohn-/Essbereich mit Fußbodenheizung, einem Kamin und Zugang in den vom Architekten Fahner 1992 angebauten, beheizten und geräumigen Wintergarten in Süd-/West Ausrichtung. Von diesem gelangt man über einen schön gestaltete Treppe direkt in den Garten. Der Wohnbereich verfügt über große Fensterfronten und einen Balkon mit grandioser, unverbauten Aussicht auf die Nordseite des Österbergs und die Schwäbische Alb. Eine separate Küche, ebenfalls mit Zugang in den Wintergarten, 3 weitere Zimmer zur individuellen Nutzung, sowie das Badezimmer mit Badewanne, ebenerdiger Dusche, zwei Waschbecken und WC befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene. Ein Abstellraum im Flurbereich ist auf dieser Ebene ebenfalls vorhanden. Über das Treppenhaus geht es in das Gartengeschoss inklusive einer Einliegerwohnung, bestehend aus einem großen Zimmer mit abgetrennter Kochnische und einem Badezimmer. Ein weiteres großes Zimmer, welches durch Öffnen der zugemauerten Tür, ebenfalls in die Einliegerwohnung integriert werden könnte, ist zusätzlich vorhanden. Das große Schwimmbad mit Sauna, Dusche und einem Gäste-WC im Flur, sowie ein großer Schrankflur, Kellerraum, Hauswirtschaftsraum und Heizraum komplettieren diese Etage. Die Einliegerwohnung, die Kellerräume und das Gartengeschoss verfügen jeweils über separate Zugänge. Auch der Wintergarten ist von außen begehbar. Der große Garten, der das Haus von der Straßenseite abschirmt, ist sowohl von der Straße her zugänglich, als auch über einen Weg. Er ist, wie die Terrasse im Gartengeschoss und der teilweise überdachte Balkon im Erdgeschoss, nach Süden ausgerichtet und lädt zum Verweilen im Freien ein. Zudem gibt es eine unweit vom Haus befindliche Garage und einen Außenstellplatz. Das Haus wird über Fernwärme beheizt. Alle Fenster des Hauses sind mit Rollläden ausgestattet. Das Haus ist vielseitig nutzbar, für große Familien, als Mehrgenerationenhaus, zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, oder für jemanden, der viel Wert auf seine Privatsphäre legt. Die Gebäudeausstattung ist von hoher Qualität und gut erhalten. Baujahrestsprechend weist diese Immobilie jedoch einen umfassenden Renovierungsstau auf. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und

überzeugen Sie sich von dieser vielseitig nutzbaren Immobilie in traumhafter  
Aussichtslage von Tübingen. +++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit  
VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail)  
beantworten können +++

Objektnummer: 24349027 - 72076 Tübingen

## Ausstattung und Details

- Böden: Römischer Travertin, Fliesen, Teppichböden
- Isolierverglaste Holzfenster mit Rollläden, vereinzelt Bereiche mit Sicherheitsglas und abschließbaren Fenstern und Türen
- Großer beheizter Wintergarten – Metallkonstruktion mit Doppelverglasung und Sicherheitsglas im Dachbereich
- Großer, teilweise überdachter Balkon mit türkischem Travertin belegt
- Kamin im Wohnbereich
- Decken teilweise aus Redwood Holz
- Schwimmbad mit Sauna und Dusche im Gartengeschoss, dieses könnte wieder, nach Absprache mit den Stadtwerken, in Betrieb genommen, oder für einen anderen Zweck, wie Wohnraum, Fitnessraum, großes Büro etc. zugeführt werden
- Zentralheizung Fernwärme im Wohn- / Essbereich zusätzlich Fußbodenheizung
- Stromleitungen dreiadrig
- Großer, schöner Garten mit Baumbestand und Pflanzung
- Garage und 1 Außenstellplatz



Objektnummer: 24349027 - 72076 Tübingen

## Alles zum Standort

Das Erscheinungsbild der Universitätsstadt Tübingen ist geprägt durch den Verlauf des Neckars, das Schloss Hohentübingen und die gemütliche Altstadt mit ihren historischen Fachwerkhäusern. Die zahlreichen Cafés, Geschäfte und Restaurants laden zum Flanieren und Verweilen ein. Die Sternwarte und der Technologiepark (Cyber-Valley) sind in der Nähe. Zu den Kliniken genauso wie zum Naturpark Schönbuch kommen Sie bequem mit dem Bus oder Fahrrad in kurzer Zeit. Der Naturpark Schönbuch mit seinen vielseitigen Wanderwegen liegt in ca. 150 m Entfernung. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind fußläufig erreichbar. Auch zu Fuß, oder mit dem Rad gelangt man in ca. 30-45 Minuten in die Innenstadt. In unweiter Nähe befindet sich ein Einkaufszentrum mit Supermarkt, eine Bäckerei und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Kultur- und Freizeitangebote, wie ein Reitverein, Fitnessanlagen, sowie die überregional bekannte Kunsthalle auf der Wanne und vieles mehr gibt es in der näheren Umgebung. Auch Wanderungen im Schönbuch können hier begonnen werden. Das Haus liegt in einer ruhigen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr und ist über den Nordring schnell mit dem PKW zu erreichen und gut mit der Innenstadt Tübingens verbunden. In die Tübinger Innenstadt fahren Sie dank einer sehr guten Anbindung auch unkompliziert mit dem Bus. Nach Stuttgart und zum Flughafen gelangt man über die B 27 oder mit dem ÖPNV.

Objektnummer: 24349027 - 72076 Tübingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 196.24 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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.

Objektnummer: 24349027 - 72076 Tübingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Werner Enzmann

---

Uhlandstraße 2 Tübingen  
E-Mail: [tuebingen@von-poll.com](mailto:tuebingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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