

Tübingen / Waldhausen

# Stilvolle und moderne Maisonette- Mietwohnung mit Garagenstellplatz und Garten

Objektnummer: 24349035

Neuvorstellung



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

MIETPREIS: 1.440 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 409 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24349035 - 72076 Tübingen / Waldhausen

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

Objektnummer: 24349035 - 72076 Tübingen / Waldhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24349035	Mietpreis	1.440 EUR
Wohnfläche	ca. 103 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	250 EUR
Dachform	Satteldach	Wohnung	Maisonette
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	2010		
Stellplatz	1 x Garage, 60 EUR (Miete)		

Objektnummer: 24349035 - 72076 Tübingen / Waldhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergieverbrauch	25.31 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.05.2031	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 24349035 - 72076 Tübingen / Waldhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24349035 - 72076 Tübingen / Waldhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24349035 - 72076 Tübingen / Waldhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24349035 - 72076 Tübingen / Waldhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24349035 - 72076 Tübingen / Waldhausen

## Die Immobilie



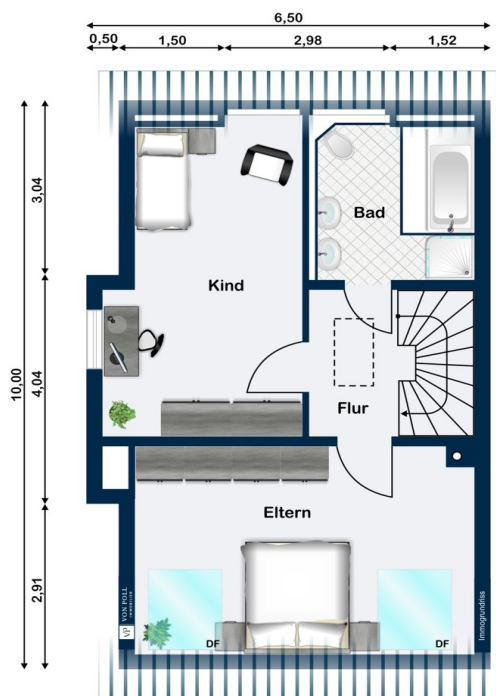
Objektnummer: 24349035 - 72076 Tübingen / Waldhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24349035 - 72076 Tübingen / Waldhausen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24349035 - 72076 Tübingen / Waldhausen

## Ein erster Eindruck

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

+++ Diese gepflegte Maisonette-Wohnung, erbaut im Jahr 2010, überzeugt durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 103 m<sup>2</sup> und bietet ein komfortables Wohnerlebnis in einem guten Wohnumfeld. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und ist Teil eines Doppelhauskomplexes. Sie besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die zeitgemäße Ausstattung. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen einladenden Flur, der zu den verschiedenen Räumen führt. Die Maisonette verfügt über insgesamt drei Zimmer, die sich ideal für Paare oder kleine Familien eignen. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon. Hier können Sie laue Sommerabende genießen oder den Tag mit einem Frühstück im Freien beginnen und den unverbauten Blick über den Norden Tübingens bis zum Albtrauf genießen. Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet, die ablösefrei übernommen werden kann. Diese verfügt über alle notwendigen Elektrogeräte, bis auf einen Kühlschrank und besitzt ausreichend Stauraum, um den Kochalltag angenehm zu gestalten. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und beinhaltet neben der Standardausstattung eine geräumige Badewanne sowie zusätzlich eine Dusche. Besondere Aufmerksamkeit verdient die umweltfreundliche Luft-Wärmepumpe, die über eine Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung für eine angenehme Wärmeverteilung sorgt. Ein zusätzliches Highlight ist die Möglichkeit, ein Balkonkraftwerk zur nachhaltigen Energieversorgung zu übernehmen. Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 409 m<sup>2</sup> und bietet im Garten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Hier können Sie entspannende Stunden verbringen oder kreative Gartenprojekte verwirklichen. Ein Hochbeet für Ihren zukünftigen Gemüseanbau ist ebenfalls schon vorhanden. Zur Wohnung gehört außerdem ein praktischer Abstellraum im Kellergeschoss, der mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist, was zusätzlichen Komfort bietet und weiteren Stauraum für die Lagerung von Haushaltsgegenständen schafft. Abgerundet wird das Angebot durch eine große Garage mit elektrischem Torantrieb. Die Suche nach einem Parkplatz bleibt Ihnen somit erspart und für den Schutz Ihres Fahrzeuges ist ebenfalls gesorgt. Zusammenfassend bietet diese Maisonette-Wohnung eine ideale Kombination aus moderner Ausstattung, praktischer Raumaufteilung und einem großzügigen Außenbereich. Die gute Lage und die durchdachte Grundrissgestaltung machen diese Immobilie zu einer attraktiven Wohnmöglichkeit. Ideal geeignet für Menschen, die eine gepflegte Wohnatmosphäre mit der Möglichkeit zur individuellen Gestaltung suchen. Diese Immobilie bietet mit ihrer Ausstattung und Lage eine gute

Gelegenheit für Interessenten, die nach einer modernen und geräumigen Wohnung suchen. Wir freuen uns darauf, Ihnen bei einer persönlichen Besichtigung die Vorzüge dieser Maisonette-Wohnung näherzubringen. Bitte zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu kontaktieren. +++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können +++

Objektnummer: 24349035 - 72076 Tübingen / Waldhausen

## Ausstattung und Details

- Holzparkett in der gesamten Wohnung.
- Wärmepumpe / Fußbodenheizung
- Doppeltverglaste Kunststoff-Fenster
- Vollausgestattete Einbauküche mit Cerankochfeld, Backofen, Spüle, Geschirrspüler, exkl. Kühlschrank.
- Gefliestes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste- WC
- Garten mit Hochbeeten
- Möglichkeit zur Übernahme eines Balkonkraftwerks

Objektnummer: 24349035 - 72076 Tübingen / Waldhausen

## Alles zum Standort

Die Wohnung liegt im Tübinger Norden, im Stadtteil Wanne, zwischen den Stadtteilen Waldhäuser Ost und Universität. Hier befinden sich in unmittelbarer Nähe die Kunsthalle Tübingen sowie der Botanische Garten. Die angrenzende Bauernhofsiedlung Waldhausen auf der nördlichen Hochfläche, das Waldgebiet um den Heuberg sowie der Naturpark Schönbuch laden Naturliebhaber zum Wandern und Erholen ein. Hier lässt sich Ihre Freizeit sowohl durch das kulturelle Angebot als auch durch Unternehmungen in der Natur gestalten. Über den Nordring ist das Tübinger Zentrum gut zu erreichen und auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe gesichert. Die Besorgungen des alltäglichen Lebens lassen sich bequem im nahegelegenden "Einkaufszentrum Wanne" tätigen. Hier befinden sich Supermarkt, Bäcker, Post, Metzger, Friseur und Bio-Laden. Ebenso sind diverse Ärzte, ein Physiotherapeut sowie ein Fitnessstudio, über den zentral angelegten Parkplatz vor Ort, ohne Stress zu erreichen. 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. Neben der Universität und den Universitätskliniken haben sich in der jüngeren Zeit vor allem Startup-Unternehmen aus dem Bereich Forschung und Entwicklung angesiedelt. So versprüht die Universitätsstadt durch ihr junges und studentisch geprägtes Klientel, einen lebensfrohen und unbeschwerten Flair. Tübingen besitzt einen gut ausgebauten ÖPNV. Durch die direkte Anbindung an die B27 und B28 sind die Zentren der Region wie Reutlingen (ca. 14 km), Stuttgart Zentrum (ca. 47 km) und Flughafen und Neue Messe Stuttgart (ca. 38 km) mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln auf direktem Wege erreichbar.

Objektnummer: 24349035 - 72076 Tübingen / Waldhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.5.2031. Endenergieverbrauch beträgt 25.31 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist A+. **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: 24349035 - 72076 Tübingen / Waldhausen

## 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)