

Tübingen

# Charmante 3,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung in Hanglage am Österberg

Objektnummer: 24349034



KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24349034 - 72074 Tübingen

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

Objektnummer: 24349034 - 72074 Tübingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24349034	Kaufpreis	379.000 EUR
Wohnfläche	ca. 72 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Maisonette
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3.5	Modernisierung / Sanierung	2020
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1973	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24349034 - 72074 Tübingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	140.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.04.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 24349034 - 72074 Tübingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24349034 - 72074 Tübingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24349034 - 72074 Tübingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24349034 - 72074 Tübingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24349034 - 72074 Tübingen

## Ein erster Eindruck

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

+++ Die gepflegte Maisonette-Wohnung in Hanglage am Österberg befindet sich in einem 3-Familienhaus, das im Jahr 1973 erbaut wurde. Die Wohnung wurde 2020 umfangreich renoviert. Die Wohnfläche von ca. 72 m<sup>2</sup> verteilt sich auf 3,5 Zimmer. Die Immobilie hat ein warmes und charmantes Wohnambiente und ist ideal für kleine Familien, für Single oder Paare. Das Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn- und Essbereich, der durch einen Kaminofen ergänzt wird und eine einladende Atmosphäre bietet. Die überdachte Loggia mit herrlicher Aussicht ist ein idealer Ort, um den Tag mit einem Frühstück im Freien zu beginnen oder den Abend ausklingen zu lassen. Die Küche, die 2020 erneuert wurde, überzeugt mit funktionalem Design und hochwertigen Geräten. Die Wohnung umfasst ein Schlafzimmer mit ausreichend Platz als persönlichen Rückzugsort. Das 2. Zimmer lässt sich flexibel als Büro, Ankleidezimmer oder weiteres Schlafzimmer nutzen. Das Studio ist durch eine Treppe vom Wohnbereich aus zugänglich und besteht aus einem Zimmer und einer Galerie. An der Straße sind genügend Parkmöglichkeiten, auch für mehrere Autos, vorhanden. Die Wohnung ist, fast vor dem Haus, an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Um das Mehrfamilienhaus zu erreichen, sind viele Treppen zu steigen. Hanglage. +++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können +++

Objektnummer: 24349034 - 72074 Tübingen

## Ausstattung und Details

- Kaminofen
- Loggia mit phantastischem Ausblick
- ausgebautes Studio und Galerie
- neue, moderne Küche (2018) mit Markengeräten
- Parkett- und Natursteinboden (2020 Parkett erneuert)
- 2 Badezimmer
- große Fensterfronten
- zusätzlich Gartennutzung mit Terrasse
- Abstellraum im Technikraum

Objektnummer: 24349034 - 72074 Tübingen

## Alles zum Standort

Tübingen ist eine Universitätsstadt im Zentrum Baden-Württembergs. Sie liegt am Neckar südlich der Landeshauptstadt Stuttgart. Mit ihren ca. 91.877 Einwohnern ist sie die drittgrößte Mittelstadt Baden-Württembergs. 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 jung, 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: 24349034 - 72074 Tübingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2028. Endenergiebedarf beträgt 140.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist E. Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.04.2028 Endenergiebedarf beträgt 249,59 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973 Die Energieeffizienzklasse ist E. **GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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: 24349034 - 72074 Tübingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15 Reutlingen  
E-Mail: [reutlingen@von-poll.com](mailto:reutlingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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