

Tübingen – Waldhäuser

# Exklusives, luxusriöses Penthouse in Tübingen

Objektnummer: 23349007



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

KAUFPREIS: 993.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 221 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 23349007 - 72076 Tübingen – Waldhäuser

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

Objektnummer: 23349007 - 72076 Tübingen – Waldhäuser

## Auf einen Blick

Objektnummer	23349007	Kaufpreis	993.000 EUR
Wohnfläche	ca. 221 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Penthouse
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	19	Modernisierung / Sanierung	2019
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1973	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 23349007 - 72076 Tübingen – Waldhäuser

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	114.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.04.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 23349007 - 72076 Tübingen – Waldhäuser

## Die Immobilie



Objektnummer: 23349007 - 72076 Tübingen – Waldhäuser

## Die Immobilie





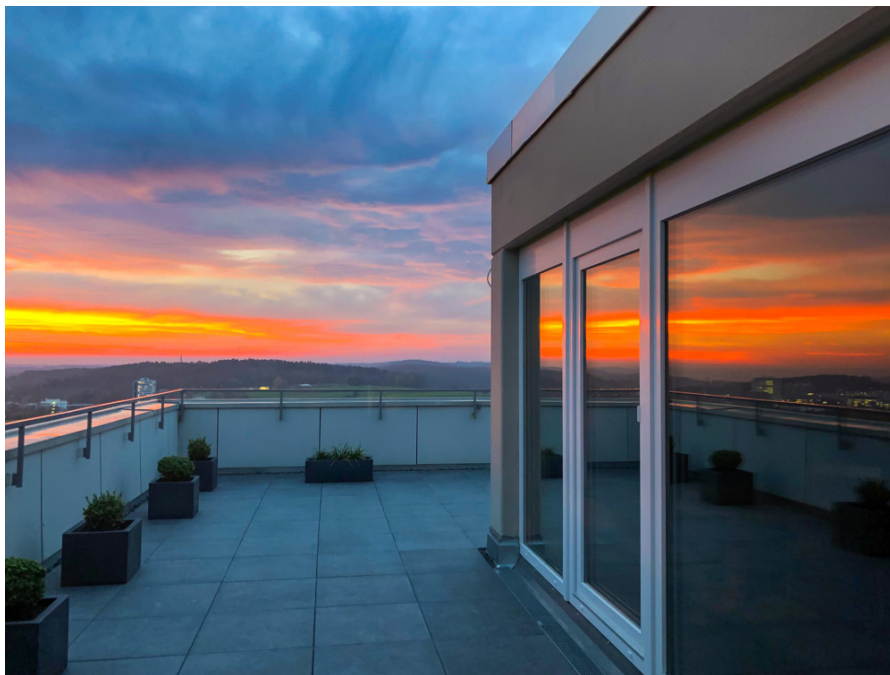
Objektnummer: 23349007 - 72076 Tübingen – Waldhäuser

## Die Immobilie



Objektnummer: 23349007 - 72076 Tübingen – Waldhäuser

## Die Immobilie





Objektnummer: 23349007 - 72076 Tübingen – Waldhäuser

## Die Immobilie



Objektnummer: 23349007 - 72076 Tübingen – Waldhäuser

## Die Immobilie



Objektnummer: 23349007 - 72076 Tübingen – Waldhäuser

## Ein erster Eindruck

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

+++ Willkommen in Ihrem außergewöhnlichen Luxuspenthouse, welches sich am höchsten Punkt Tübingens befindet und eine atemberaubende Aussicht über die Stadt und ihre malerische Umgebung bietet. Das Penthouse erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 178 m<sup>2</sup>, die auf 5 exquisit gestaltete Zimmer verteilt ist. Die Krönung des Penthouses sind zweifellos die ca. 300 m<sup>2</sup> großen Dachterrassen, die einen unvergleichlichen Blick über die Stadt und die Landschaft bieten. 2019 wurde das Penthouse komplett saniert und befindet sich dementsprechend in einem neuwertigen modernen Zustand, mit einer luxuriösen und hochmodernen Ausstattung. Eine Garderobe schmückt den Eingangsbereich stilvoll. Ein Kamin im Wohnbereich sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. Der offene Wohn- und Essbereich bietet einen nahtlosen Übergang zur modernen Küche, die mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet ist, darunter ein Kaffeevollautomat, Backofen, Dampfgarer und Vakuumierer. Gekocht wird in einem separaten Raum hinter der Küche, die zudem über eine Spüle, Abzug und mehrere Einbauschränke verfügt. Eine Flügeltür verbindet das Wohnzimmer elegant mit einem Arbeitszimmer, während das Schlafzimmer mit einer großzügigen Glasfront besticht, die den Panoramablick optimal einfängt. Die modernen Bäder verfügen über große Dachfenster. In einem zusätzlichen Raum, der als Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden kann, steht eine Kombination aus Sauna und Dampfbad für pure Entspannung. Dieses Penthouse bietet nicht nur luxuriöses Wohnen, sondern auch eine erstklassige Infrastruktur. Ein Sondernutzungsrecht gewährt Ihnen Zugang zu einem weiteren Bereich vor dem Wohnungseingang, der als zusätzliche Garderobe dient und den Zugang zu einer der Terrassen ermöglicht. Bodentiefe Fenster und zahlreiche Velux-Dachfenster sorgen dafür, dass alle Räume lichtdurchflutet sind. Die exklusive Ausstattung zeigt sich in raumhohen Türen, dreifach verglasten Schiebefenstern und einem hochwertigen Designbodenbelag. Ein Smart-Home-System der Firma Gira ermöglicht Ihnen die komfortable Steuerung der technischen Ausstattung. Im Jahr 2018 wurden umfassende Sanierungsmaßnahmen am gesamten Hochhaus durchgeführt, einschließlich der Terrassen, drei Außenfassaden und aller Aufzugtüren. Das Dach wurde ebenfalls komplett saniert. Um höchste Sicherheit und Komfort zu gewährleisten ist das Gebäude videoüberwacht und mit einer Videosprechanlage in der Wohnung ausgestattet. Zur Wohnung gehören außerdem zwei Kellerabteile, ein abschließbarer Tiefgaragenplatz, sowie ein Stellplatz im Freien. Ein weiterer Tiefgaragenstellplatz kann optional erworben werden. Dieses Luxuspenthouse verkörpert die höchsten Standards von Luxus, Eleganz und modernem Wohnen. Mit seiner einzigartigen Lage,

atemberaubenden Aussicht und erstklassigen Ausstattung bietet es Ihnen ein exklusives Wohngefühl, das seinesgleichen sucht. Erleben Sie Luxus auf dem höchsten Punkt Tübingens und lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Penthouse verzaubern.  
+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können  
+++

Objektnummer: 23349007 - 72076 Tübingen – Waldhäuser

## Ausstattung und Details

- dreifach verglaste Fenster
- elektrische Jalousien (Wind- und Sonnenwächter)
- elektrische Innenrollos
- Velux- Dachfenster
- Sauna-/ Dampfbad Kombination
- Schuller Küche mit Einbaugeräten von Siemens
- Wasserfilter Firma GROHE Blue
- Elektrik SMART HOME - System lässt sich über die Gira eNet SMART HOME app einfach und intuitiv steuern – sowohl von zu Hause als auch von unterwegs
- Marken Armaturen und Sanitärgegenstände
- Videoüberwachung des Gebäudes mit Videogegensprechanlage
- 2 Aufzüge
- 1 Tiefgaragenstellplätze
- 1 Außenstellplatz
- 2 Kellerabteile



Objektnummer: 23349007 - 72076 Tübingen – Waldhäuser

## 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. Neben der Universität und den Universitätskliniken haben sich in der jüngeren Zeit vor allem Startup- Unternehmen aus dem Bereich Forschung und Entwicklung angesiedelt im Cyber- Valley in direkter Nachbarschaft Waldhäuser-Ost. So versprüht die Universitätsstadt durch ihr junges und studentisch geprägtes Klientel, ein lebensfrohes und unbeschwertes Flair. Waldhäuser-Ost (kurz: WHO) ist der höchstgelegene Stadtteil am nördlichen Stadtrand Tübingens und grenzt an die Stadtteile Wanne, Schönblick/Winkelwiese und Sand. WHO besitzt eine eigene gute Infrastruktur und die alltäglichen Besorgungen lassen sich in unmittelbarer Nähe erledigen. Für Familien mit Kindern gibt es sowohl Kindergärten, als auch Grund- und weiterführende Schulen vor Ort. WHO ist mit mehreren Linien gut an den öffentlichen Busverkehr angeschlossen. Tagsüber fahren die Busse teilweise im 5-Minuten-Takt ins Zentrum. An allen Wochentagen verkehren Nachtbuslinien. Durch die Anbindung an den Berliner Ring erreichen Sie auch mit dem Auto das Tübinger Zentrum und die umliegenden Stadtteile und Teilorte in kurzer Zeit. Zu Fuß sind Sie in weniger als 30 Minuten im Stadtzentrum. In dem Hochhaus befindet sich ein Arztpraxis. Auf WHO ergibt sich auf Grund seiner Stadtrandlage ein vielfältiges Sportangebot. Bequem zu Fuß zu erreichen sind ein großes Hallenbad, mehrere Sportplätze für Fuß- und Basketball, Reitanlagen und Waldsportpfade, die geeignet zum Joggen oder für Biking-Touren sind. Auch Wanderungen im Schönbuch können hier begonnen werden.

Objektnummer: 23349007 - 72076 Tübingen – Waldhäuser

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist D. Der Energieverbrauchsausweis liegt zur Besichtigung vor. 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: 23349007 - 72076 Tübingen – Waldhäuser

## 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)