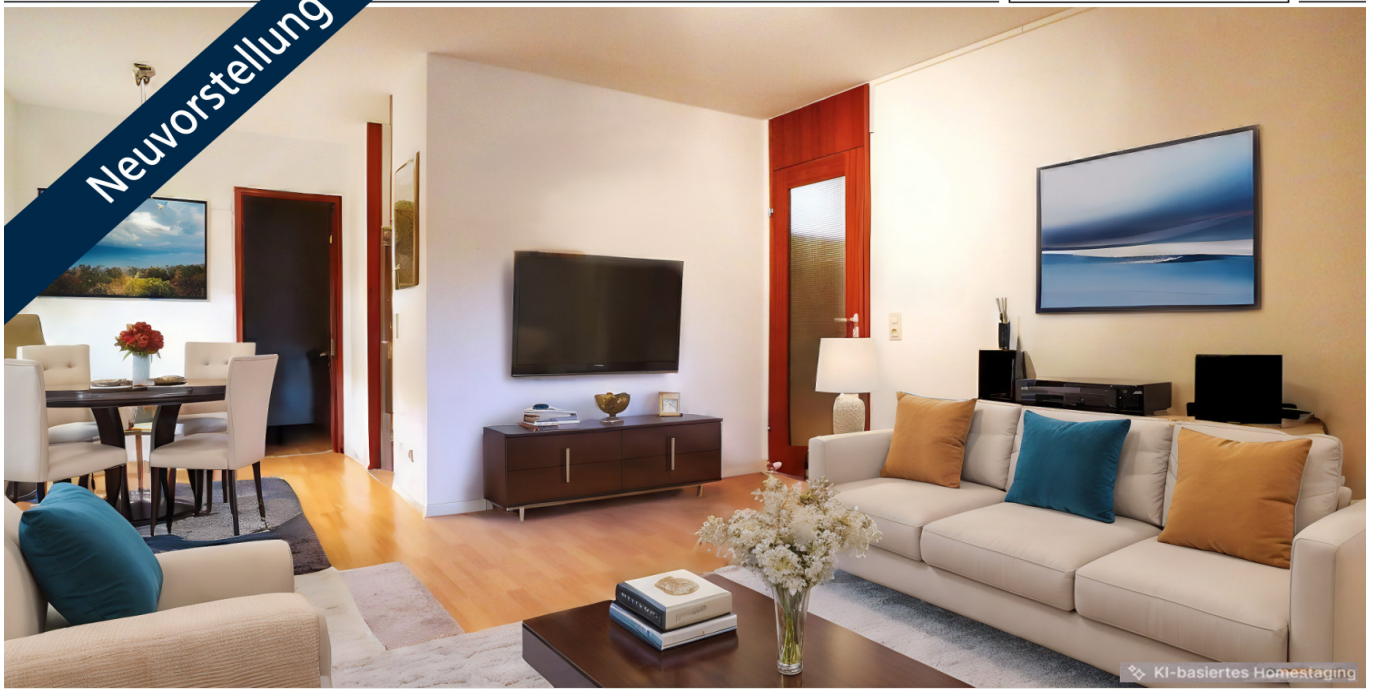


Tübingen

# 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Garagenstellplatz in in gepflegter Wohnanlage

Objektnummer: 24349033

Neuvorstellung



KI-basiertes Homestaging

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

KAUFPREIS: 296.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24349033 - 72076 Tübingen

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

Objektnummer: 24349033 - 72076 Tübingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24349033	Kaufpreis	296.000 EUR
Wohnfläche	ca. 58,2 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2017
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1980	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Parkhaus	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24349033 - 72076 Tübingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	39.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.07.2034	Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 24349033 - 72076 Tübingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24349033 - 72076 Tübingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24349033 - 72076 Tübingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24349033 - 72076 Tübingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24349033 - 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 gepflegte 2-Zimmer Etagenwohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 58,2 m<sup>2</sup> und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Mit insgesamt 2 Zimmern eignet sich das Objekt besonders für Singles oder Paare, die einen gut geschnittenen Wohnraum in einem soliden Bauwerk von 1980 suchen. Die komplette Wohnanlage wurde in den letzten Jahren kontinuierlich saniert und modernisiert. Hervorzuheben ist hier die zentrale Gas-Heizung, die erst 2023 erneuert wurde. Die Immobilie bietet einen zeitgemäßen Standard und auch die gesamte Terrassenanlage wurde ebenfalls 2021 umfangreich saniert. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie direkt in die einladende Diele, die mit einem Schiebetüreneinbauschrank reichlich Stauraum bietet. Von hier abgehend, erreichen Sie das Wohn-Esszimmer, das durch seine großzügige Fensterfront viel Tageslicht und einen angenehmen Wohnkomfort gewährleistet und einen direkten Zugang zur Loggia ermöglicht, die einen zusätzlichen Freiraum bietet und sich hervorragend für entspannte Stunden oder gesellige Abende eignet. Ebenfalls von der Diele aus, gelangen Sie in das Gäste WC mit Anschlüssen für die Waschmaschine. Die zentral angeordnete Küche verfügt über alle notwendigen Elektrogeräte. Der durchdachte Grundriss erlaubt einen fließenden Übergang zum Essbereich, was ein angenehmes und kommunikatives Wohnen ermöglicht. Direkt daneben befindet sich ein zusätzlicher Raum, der sich optimal als Ankleidezimmer oder Abstellraum anbietet. Das Schlafzimmer ist ausreichend groß, um ein bequemes Bett und einen Kleiderschrank unterzubringen. Von diesem Zimmer aus gelangen Sie in das Badezimmer, das funktional gestaltet ist und eine Badewanne und ein Waschbecken beinhaltet. Zur Wohnung gehört ein abgeschlossener Tiefgaragenstellplatz in einem separaten Parkhaus, welches dem Haus direkt gegenüber liegt. Die Suche nach einem Parkplatz bleibt Ihnen somit erspart und für den Schutz Ihres Fahrzeuges ist ebenfalls gesorgt. Hervorzuheben ist die direkte Nähe zu den Universitätskliniken und das Stadtzentrum ist ebenfalls in kurzer Zeit gut zu erreichen. Diese Immobilie ist eine interessante Option für Menschen, die eine übersichtliche, gleichzeitig aber gut durchdachte Wohnlösung in einem gepflegten Gebäude suchen. Die Wohnung kann zum 01.01.2025 bezogen werden. Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Detaillierte Unterlagen und weitere Informationen stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung. Bitte kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. +++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können +++

Objektnummer: 24349033 - 72076 Tübingen

## Ausstattung und Details

- Terrassierte Wohnanlage in gutem Zustand
- Laminat- und Fliesenböden
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Großer Schiebetüreneinbauschränk in der Diele
- Begrünte Loggia / Terrasse
- Garagenstellplatz

Objektnummer: 24349033 - 72076 Tübingen

## Alles zum Standort

Tübingen ist eine Universitätsstadt im Zentrum Baden-Württembergs. Sie liegt am Neckar südlich der Landeshauptstadt Stuttgart. Mit ihren ca. 93.000 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: 24349033 - 72076 Tübingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 39.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. 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: 24349033 - 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)