

Tübingen

# Einfamilienhaus mit ELW und herrlichem Grundstück in bester Lage von Tübingen

CODE DU BIEN: 24349029

Neuvorstellung



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

PRIX D'ACHAT: 1.090.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 236,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.208 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24349029 - 72070 Tübingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24349029 - 72070 Tübingen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24349029
Surface habitable	ca. 236,5 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Salles de bains	2
Année de construction	1950

Prix d'achat	1.090.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 73 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24349029 - 72070 Tübingen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	265.96 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.08.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24349029 - 72070 Tübingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24349029 - 72070 Tübingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24349029 - 72070 Tübingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24349029 - 72070 Tübingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24349029 - 72070 Tübingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24349029 - 72070 Tübingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24349029 - 72070 Tübingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24349029 - 72070 Tübingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24349029 - 72070 Tübingen

## Une première impression

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

+++ Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Jahr 1950 bietet auf ca. 236.5 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für eine Familie und eignet sich als Mehrgenerationenhaus. Das Haus steht auf einem großen Grundstück von ca. 1208 m<sup>2</sup> in einer historisch bedeutsamen Wohngegend und verfügt über einen parkähnlichen Garten mit herrlichem Baumbestand. Das Umfeld ist durch eine Vielzahl bedeutender, architektonischer Gebäude geprägt und zählt zu den beliebtesten Wohngebenden von Tübingen. Das Haus verfügt über insgesamt 9 Zimmer und 2 Badezimmer, sowie einen Balkon und eine teilüberdachte Terrasse. Vom großen Balkon in Südausrichtung genießen Sie eine schöne Aussicht in den weitläufigen Garten. Eine Wendeltreppe führt direkt vom Balkon in den Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Das Haus ist mit einer Gas- Zentralheizung zur Wärmeerzeugung (Bj. 2010) ausgestattet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer (Strom). Der gesamte Dachstuhl wurde 2006 komplett erneuert und gedämmt. Die weitere Ausstattungsqualität des Hauses ist dem Alter entsprechend und bietet den zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, ihre eigenen Vorstellungen und Ideen in die Sanierung einfließen zu lassen. Ein Energieausweis wird aktuell erstellt und liegt zur Besichtigung vor. Das Haus bietet mit seiner bevorzugten Wohnlage und dem parkähnlichen Garten ein ideales Zuhause für eine Familie, die Ruhe und Natur sucht. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie und verwirklichen Sie Ihre Wohnträume in einem vielseitig nutzbaren Haus mit viel Platz für die ganze Familie. Ein Energieausweis wird aktuell erstellt und liegt zur Besichtigung vor. +++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können +++

CODE DU BIEN: 24349029 - 72070 Tübingen

## Détails des commodités

Ausstattung und Details:

- Böden: Parkett, Teppichboden, Fliesen, PVC
- Holz- Kastenfenster mit Fensterläden und teilweise Rollläden
- Großer Balkon in Südausrichtung
- Große teilweise überdachte Terrasse in Südausrichtung
- Gas-Zentralheizung von 2010
- Schöner parkähnlicher Garten mit herrlichem Baumbestand

CODE DU BIEN: 24349029 - 72070 Tübingen

## Tout sur l'emplacement

Diese Immobilie befindet sich in einer der beliebtesten Wohngegenden von Tübingen. Kindergärten, Schulen, weiterführende Schulen, Einkaufszentren, Restaurants, die Dinge des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Apotheken, der öffentliche Nahverkehr sind in wenigen Minuten erreichbar. 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 unbeschweren 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.

CODE DU BIEN: 24349029 - 72070 Tübingen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 265.96 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.



CODE DU BIEN: 24349029 - 72070 Tübingen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)