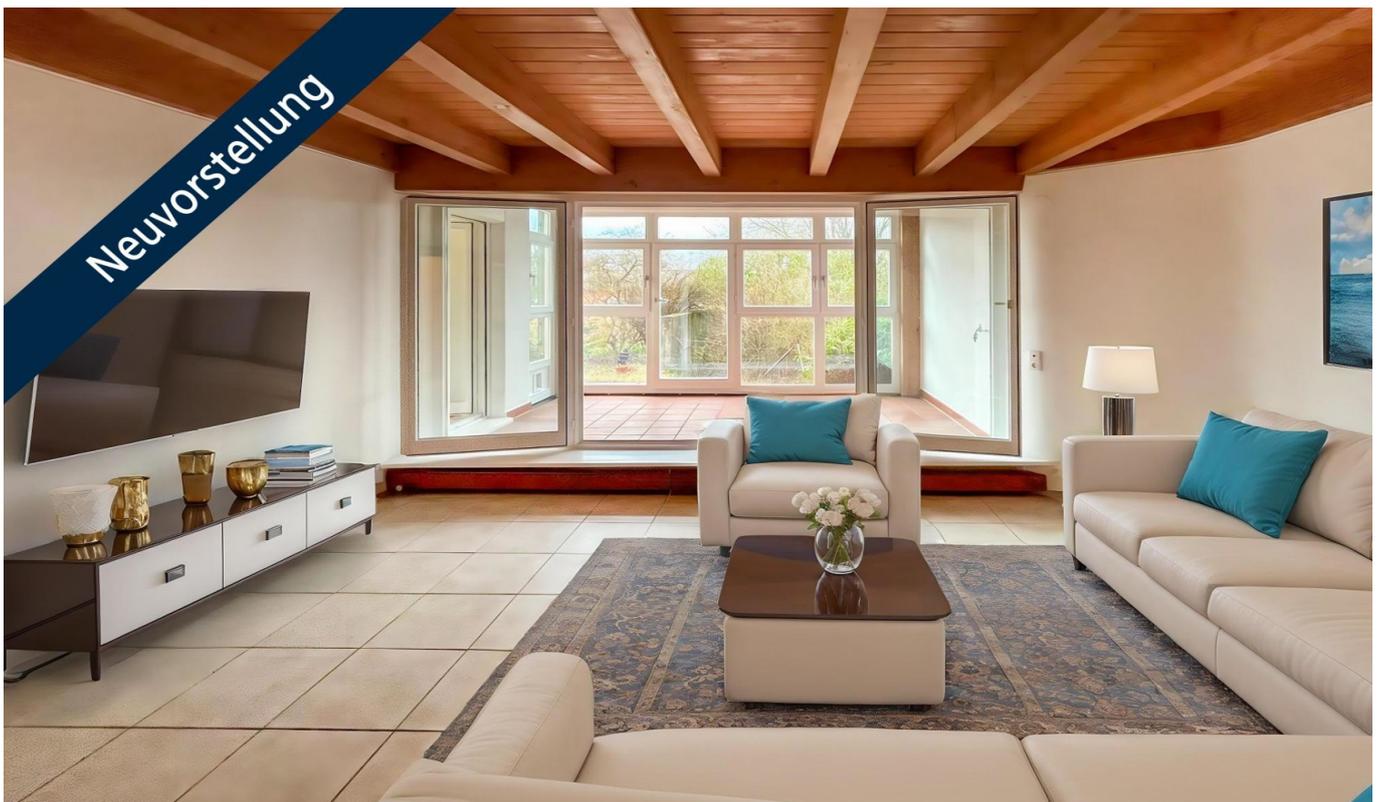


Tübingen

# Helle 2-Zimmer Erdgeschosswohnung in ruhiger Lage mit Wintergarten, Balkon und Terrasse in Lustnau

???????? ?????: 24362186



???? ?????: 396.000 EUR • ??????: ca. 75 m<sup>2</sup> • ?????: 2

???????? ??????????: 24362186 - 72074 Tübingen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ???? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24362186 - 72074 Tübingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24362186	????? ???????	396.000 EUR
????????????	ca. 75 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????	2	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	1		
??????????	2		
????? ?????????????	1993	?????????	???????
?????? ?????????????	2 x ????????? ??????????	????????????	
		????????	?????????, WC ????????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 24362186 - 72074 Tübingen

????????????? ???????????

???? ????????????	??????? ???	?????????????????	VERBRAUCH
??????????????	01.01.2028	?????????????	
??????????????????		???????	86.80 kWh/m <sup>2</sup> a
?????? ???		?????????????	
???? ????????????	??????????????	?????????????	
	?????? ???????????	?????????????	C
	?????????????? ???	??????????????	
	??????????????	???????????	
	?????????????	???? ??????????????	1993
		?????????? ?? ??	
		?????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24362186 - 72074 Tübingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24362186 - 72074 Tübingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24362186 - 72074 Tübingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24362186 - 72074 Tübingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24362186 - 72074 Tübingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24362186 - 72074 Tübingen

??? ?????? ???????????

Helle 2-Zimmer Erdgeschosswohnung in ruhiger Lage mit Wintergarten, Balkon und Terrasse in Tübingen-Lustnau. Die attraktive 2- Zimmer Erdgeschosswohnung (Hochparterre) in Tübingen-Lustnau aus dem Baujahr 1993 zeichnet sich durch ihre durchdachte Raumaufteilung aus. Mit einer Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ausreichend Platz für ein Paar oder eine kleine Familie. Die Wohnung bietet zudem einen Wintergarten, einen Balkon und eine Terrasse inkl. Markise , die zum Entspannen und Verweilen einladen. Das Objekt befindet sich in einer sehr ruhigen Lage und bietet somit eine hohe Wohn- und Erholungsqualität. Das Mehrfamilienhaus besteht insgesamt aus 12 Einheiten. Die Wohnung verfügt über zwei moderne Tageslichtbäder, die mit einer Badewanne, einer Dusche und insgesamt zwei Toiletten ausgestattet sind. Besonders hervorzuheben ist die schöne Raumhöhe von ca. 2,6 m, die zu einer angenehmen und großzügigen Wohnatmosphäre beiträgt. Die Wohnung ist ohne Einbauküche, sodass Sie die Möglichkeit haben, diese nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Zur Immobilie gehören außerdem eine Tiefgaragenbox sowie ein Tiefgaragenstellplatz, die im Kaufpreis enthalten sind. Die Beheizung erfolgt über ein Blockheizkraftwerk der Stadt Tübingen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung bei einer Besichtigung. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und entdecken Sie die zahlreichen Möglichkeiten, die Ihnen diese besondere Immobilie bietet! +++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können +++

???????? ??????????: 24362186 - 72074 Tübingen

????????????????? ??? ???? ?????

- helles und freundliches Wohnzimmer
  - Fliesenböden
  - Küche (ohne Einbauküche)
  - großzügige Terrasse mit Gartenanteil
  - Balkon
  - zwei Tageslichtbäder
  - Tiefgarage (1 Tiefgaragenbox & 1 Tiefgaragenstellplatz)
  - Kellerraum
  - Waschkeller
  - separates WC durch zwei Bäder
  - Blockheizkraftwerk (Nah-/ Fernwärme aus KWK fossilem Brennstoff)
  - 2- Fach verglaste Holzfenster
  - sehr gepflegtes Objekt
  - Erdgeschosswohnung (Hochparterre)
- ca. 250 € Hausgeld pro Monat incl. Rücklage ca. 33 €

???????? ??????????: 24362186 - 72074 Tübingen

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage und ist gut angebunden an den öffentlichen Verkehr. Es bietet sich eine gute Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten nur wenige Gehminuten entfernt. 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. Die Stadt Tübingen beschreibt auf Ihrem Internetprofil den Ortsteil Lustnau wie folgt: Lustnau liegt östlich von Tübingen und ist mit seinen 10.858 Einwohnern (Stand: 31. Dezember 2022) der größte Stadtteil. Viele Dienstleistungen der Stadtverwaltung können direkt bei der Geschäftsstelle im Lustnauer Rathaus erledigt werden. In Lustnau gibt es eine Grundschule, vier Kindergärten und eine Spielgruppe, eine Turn- und Festhalle sowie zwei Kirchen. Lustnau zeichnet sich durch ein aktives Vereinsleben aus, das den dörflichen Charakter des Stadtteils unterstreicht. Zu den Aktivitäten der Vereine zählen gemeinsame Veranstaltungen wie das Dorffest, eine „Dorfrally“ für Kinder und Jugendliche sowie ein jährlich stattfindendes Faustballturnier. Die Vereine geben das gemeinsame Nachrichtenblatt „Lustnau aktuell“ heraus, das monatlich über die Aktivitäten der Vereine und Kirchen informiert. Lustnau bietet ein hohes Maß an Wohn- und Freizeitqualität und eine sehr gut ausgebaute Anbindung des Tübinger Stadtverkehrs.

???????? ??????????: 24362186 - 72074 Tübingen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.1.2028. Endenergieverbrauch beträgt 86.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist C. Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 01.01.2028 Endenergieverbrauch beträgt 86,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist ein Blockheizkraftwerk. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregisterauszugs, 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 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.

???????? ??????????: 24362186 - 72074 Tübingen

????????????? ???????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15 Reutlingen  
E-Mail: reutlingen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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