

Tübingen

# Villa in Traumaussichtslage mit großem Park und Schwimmbad

????????? ??????????: 24349032



???? ??????: 1.926.000 EUR • ??????????: ca. 460 m<sup>2</sup> • ?????????: 11 • ??????? ????: 1.949 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24349032 - 72070 Tübingen

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

???????? ??????????: 24349032 - 72070 Tübingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24349032	????? ???????	1.926.000 EUR
????????????	ca. 460 m <sup>2</sup>	??????	?????
?????? ???????	????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	11		
????????????? ??? ??????????	7		
??????????	3	????? ???????????????	2018
????? ??????????????	1981	?????????	???????
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 4 x ???????	???????????????	
		?????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ???????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24349032 - 72070 Tübingen

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	279.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	01.07.2033	???????????? ???????????????? ????????????	H
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1979



???????? ??????????: 24349032 - 72070 Tübingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24349032 - 72070 Tübingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24349032 - 72070 Tübingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24349032 - 72070 Tübingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24349032 - 72070 Tübingen

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

Exklusives Villenanwesen in bester Aussichtslage mit parkähnlichem Grundstück Diese großzügige Villa mit einer Wohnfläche von ca. 460 m<sup>2</sup> präsentiert sich auf einem beeindruckenden Grundstück von etwa 1949 m<sup>2</sup>. Das Anwesen, erbaut im Jahr 1981, befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet luxuriösen Wohnkomfort. Beim Betreten der Immobilie werden Sie von einem repräsentativen Eingangs- und Dielenbereich empfangen, der über eine Garderobe und ein separates Gäste-WC verfügt. Ein offenes Treppenhaus, versehen mit einer edlen Marmortreppe und einem weißen Holzgeländer, verbindet die verschiedenen Wohnebenen miteinander. Der großzügige Wohnbereich besticht durch seine großen Fensterfronten, die viel Licht einlassen, und bietet direkte Zugänge zum weitläufigen Garten. Ein Kamin im Wohnzimmer sorgt für eine angenehme, wohnliche Atmosphäre. Die geräumige Küche ist mit einer Einbauküche und einem Tresen ausgestattet. Die Villa verfügt über drei lichtdurchflutete Tageslichtbäder. Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich eine großzügige Loggia mit einem traumhaften Ausblick. Es gibt insgesamt über 11 Zimmer, darunter sieben Schlafzimmer und diverse Wohn- und Aufenthaltsräume. Mit mehreren Freisitzflächen bietet die Villa zahlreiche Rückzugsorte im Freien, um den parkähnlichen Garten mit seinem alten Baumbestand zu genießen. Ihr eigener Wellnessbereich mit beheiztem Hallenschwimmbad, ergänzt durch eine Sauna und eine Regenwalddusche ist an das Haus angeschlossen und zur Gartenseite verglast. Ideal für entspannte Stunden und sportliche Betätigung zu jeder Jahreszeit. Glasfront neu! Ein besonderer Pluspunkt ist die separate Einliegerwohnung mit einer Fläche von ca. 135 m<sup>2</sup>, die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten bietet, sei es für Gäste, als Büro oder zur Vermietung. Zwei Doppelgaragen runden das Angebot der Immobilie ab. Die Villa vereint repräsentatives Wohnen mit einem gehobenen Raumangebot und eignet sich sowohl für Familien als auch für Personen, die Wert auf großzügige Wohnflächen und eine hochwertige Ausstattung legen. Die Beheizung erfolgt zentral, kombiniert mit einer Fußbodenheizung, die für gleichmäßige und angenehme Wärme sorgt. Diese Villa bietet ein umfassendes Angebot an Wohnfläche, Raumvielfalt und Ausstattung, die für anspruchsvolle Wohnbedürfnisse geeignet ist. Der parkähnliche Gartenbereich und die durchdachte Architektur machen dieses Anwesen zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit für Interessenten, die ein repräsentatives Zuhause suchen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, ein separates, angrenzendes Baugrundstück mit einer Fläche von ca. 1142 m<sup>2</sup> zu erwerben. Kaufpreis für das zusätzliche Grundstück € 976.000,00 + 3,57 % Maklercourtage des beurkundeten Kaufpreises + Nebenkosten. +++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können +++

???????? ??????????: 24349032 - 72070 Tübingen

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

- repräsentativer Eingangs- und Dielenbereich mit Garderobe und Gäste-WC
- offenes Treppenhaus mit Marmortreppe und weißem Holzgeländer
- großer Wohnbereich mit opulenten Fensterfronten und Ausgängen in den Garten
- 3 Tageslichtbäder
- 2 Kamine im Wohnzimmer und im Außenbereich
- Geräumige Küche mit Einbauküche und Tresen
- Ausgebautes Dachgeschoss mit großer, sonniger Loggia und herrlicher Aussicht
- Mehrere Terrassen und Freisitze
- Parkähnlicher Garten mit altem Baumbestand
- Beheiztes Hallenschwimmbad mit Sauna und Regenwalddusche
- Zwei Doppelgaragen
- Einliegerwohnung mit ca. 135 m<sup>2</sup>
- Option auf Erwerb eines angrenzenden Baugrundstücks von 1142 m<sup>2</sup>
- Offenes Treppenhaus mit überhoher Decke bis zum Dachgeschoss, Marmorboden und weißes Holztreppengeländer
- Marmorboden und Teppichboden im Wohnbereich, Marmorboden im Esszimmer, Teppichboden in den anderen Räumen, Küchen und Sanitärbereiche sind gefliest
- großzügige Fensterflächen mit elektrischen Rollläden
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Gasheizung wurde 2018 erneuert
- das Haus ist videoüberwacht



???????? ??????????: 24349032 - 72070 Tübingen

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

Diese Immobilie befindet sich in Höhenlage in einem parkähnlichen, uneinsehbaren Grundstück, am Burgholz, 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 von Baden-Württemberg, geprägt von der Eberhard Karls Universität und dem Universitätsklinikum. Sie liegt am Neckar südlich der Landeshauptstadt Stuttgart. Das Erscheinungsbild der Universitätsstadt Tübingen ist geprägt durch den Verlauf des Neckars, das Schloss Hohen Tübingen 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 Universitätsklinikum 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.

???????? ??????????: 24349032 - 72070 Tübingen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.7.2033. Endenergieverbrauch beträgt 279.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist H. Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 01.07.2033 Endenergiebedarf beträgt 279,00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979 Die Energieeffizienzklasse ist H. 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 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.



???????? ??????????: 24349032 - 72070 Tübingen

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

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

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)