

Tübingen

# Modernes Maisonette-Apartment mit Loggia und Tiefgaragenstellplatz

????????? ??????????: 24349031

Neuvorstellung

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 259.000 EUR • ??????????: ca. 51,04 m<sup>2</sup> • ??????????: 1.5

???????? ??????????: 24349031 - 72074 Tübingen

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

???????? ??????????: 24349031 - 72074 Tübingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24349031	????? ???????	259.000 EUR
????????????	ca. 51,04 m <sup>2</sup>	????????????	?????????
????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1.5		
????????	1		
????? ?????????????	1983		
?????? ?????????????	1 x ????????? ??????????	????????? ????????????	???????
		????????	??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24349031 - 72074 Tübingen

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	????? ??????? ??????	?????????	141.00 kWh/m²a
??????????????	22.11.2028	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	E
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24349031 - 72074 Tübingen

?? ?????????





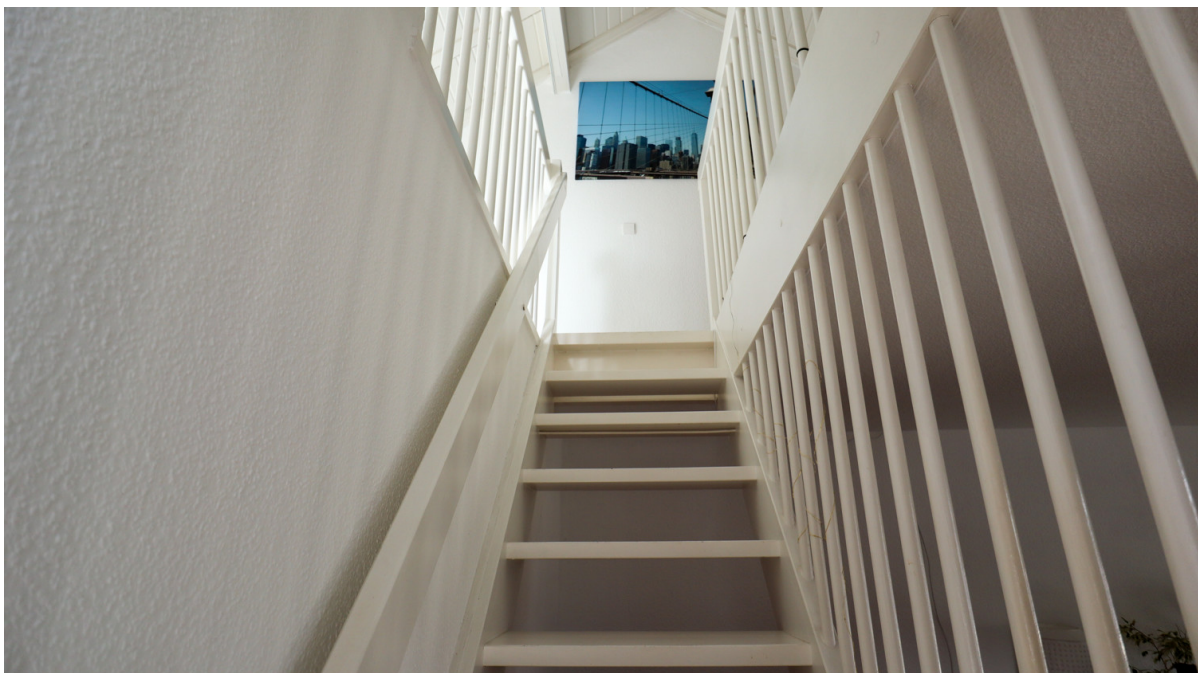
???????? ??????????: 24349031 - 72074 Tübingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24349031 - 72074 Tübingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24349031 - 72074 Tübingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24349031 - 72074 Tübingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24349031 - 72074 Tübingen

?? ????????





???????? ??????????: 24349031 - 72074 Tübingen

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

Diese gepflegte Maisonette-Wohnung, Baujahr 1983, bietet auf ca. 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine gut durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einem optimalen Grundriss, der Wohn- und Schlafbereich geschickt voneinander trennt, eignet sich dieses Objekt sowohl für Singles als auch für Paare. Die teilweise überhöhten Decken und nach Süd/Westen ausgerichtete Fensterfront sorgt für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und schafft ein angenehmes Wohnambiente. Vom zentral angelegten Flur/Eingangsbereich haben Sie Zugang zu einem großen Wohn- /Essbereich, einer separaten Küche mit moderner Einbauküche und einem Tageslichtbad mit Wanne, Waschbecken WC und Waschmaschinenanschluss. Über eine weiße Holztreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss mit Schlafbereich und einem Dielenbereich mit großer Fensterfront und Ausgang auf eine überdachte Loggia. Hier lässt es sich herrlich erholen und entspannen. In der Dachschräge ist zusätzlicher Stauraum im Drempeel vorhanden. Die für DG-Wohnungen typischen Schrägen sind markant herausgearbeitet und schaffen ein außergewöhnliches Wohngefühl. Zentraler Mittelpunkt der Wohnung ist das toll dimensionierte Wohnzimmer mit zusätzlichem Platz für einen Essbereich. In dem modern gestalteten Tageslichtbad mit deckenhohen Fliesen starten Sie frisch in den Tag. Die hell gehaltenen Küche ist gut ausgestattet. Ein Highlight ist vor allem die nach Süd-West ausgerichtete Loggia mit herrlichem Weitblick. Bei angenehmen Außentemperaturen bietet dieser Bereich weiteren Wohnkomfort. Die Wohnung wird über eine regelbare Fußbodenheizung beheizt. Für Ihren PKW ist ein Auto-Abstellplatz in der Tiefgarage als Sondernutzungsrecht zur Wohnung zugeordnet. Des Weiteren stehen Ihnen Fahrradabstellmöglichkeiten zur Verfügung. Der im Haus befindliche Aufzug komplettiert das Angebot dieser Immobilie. Die Wohnanlage wird von einem Hausmeister betreut, der ebenfalls im Haus wohnt und stets ein wachsames Auge auf den Zustand und die Pflege der Immobilie hat. Die Immobilie eignet sich neben der Selbstnutzung durch Singles oder Paare auch hervorragend als Kapitalanlage. Die Ausstattung und die Lage in Tübingen- Denzenberg/Lustnau mit direkter Anbindung an das Zentrum gewährleisten eine nachhaltige und überdurchschnittliche Mieteinnahme. Die Wohnung ist ab Ende Oktober 2024 frei und kann dann sofort bezogen oder vermietet werden. Das aktuelle Hausgeld beträgt ca. 294,00 € / Monat, davon umlagefähig sind ca.197,00 €. Der Anteil der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage beläuft sich auf ca. 32,00 € / Monat. Sind Sie neugierig geworden - dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

???????? ??????????: 24349031 - 72074 Tübingen

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

- Laubengang mit Eingangsbereich
- Kleine Diele mit Garderobe
- Geräumiges Wohn-/Esszimmer mit bodentiefem Fenster
- Separate Küche mit Einbauküche
- Badezimmer deckenhoch gefliest mit Wanne, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss
- Weiße Holztreppe in das Dachgeschoss führend
- Dachgeschoss mit Schlafbereich und Diele/Drempel und Ausgang auf die Loggia
- Überdachte Loggia mit schöner Aussicht
- KFZ-Abstellplatz (Sondernutzungsrecht) im Untergeschoss des Hauses
- Diele, Wohn-/Essbereich mit Laminatboden, das Dachgeschoss, die Küche und der Sanitärbereich sind gefliest
- Fußbodenheizung
- teilweise bodentiefe Fenster, sowie Dachflächenfenster
- Aufzug bis in das Untergeschoss
- Hausmeisterservice
- Kabel- /Sat-Anschluss
- Große, gepflegte Grünanlage mit Fahrradabstellmöglichkeiten



???????? ??????????: 24349031 - 72074 Tübingen

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

Dieses gepflegte Wohnanlag mit großzügiger Grünanlage befindet sich in der Wilhelmstraße in zentraler Lage von Tübingen-Lustnau. Hier spielt vor allem die Nähe zum Zentrum und zu vielen Einrichtungen der Universität eine große Rolle. All dies ist mit dem Fahrrad und mit dem Öffentlichen Nahverkehr schnellstmöglich zu erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die hervorragende Anbindung an die B27 und die B28 ist vor allem für Pendler von großem Vorteil. Die Maisonette-Wohnung mit Loggia liegt im 3. Ober- und 4. Dachgeschoss der Wohnanlage und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar, der bis zur Tiefgarage führt. Einkaufszentren, Restaurants, die Dinge des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Apotheken, der öffentliche Nahverkehr sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Eberhard-Karls-Universität, das Universitätsklinikum, befinden sich in nächster Nähe. 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 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 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 unbeschwertem Flair.

??????? ????????: 24349031 - 72074 Tübingen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 141.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24349031 - 72074 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)