

Tübingen

## Cosy Place als Eigenheim oder Kapitalanlage!

????????? ??????????: 24349024

Neuvorstellung

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 260.000 EUR • ??????????: ca. 49,29 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: 24349024 - 72070 Tübingen

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

???????? ??????????: 24349024 - 72070 Tübingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24349024	????? ???????	260.000 EUR
????????????	ca. 49,29 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2	????? ??????????????	2019
????????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	1985	??????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????	?????????	?????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24349024 - 72070 Tübingen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	162.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	05.11.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24349024 - 72070 Tübingen

?? ?????????



???????? ?????: 24349024 - 72070 Tübingen

?? ????????



???????? ??????????: 24349024 - 72070 Tübingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24349024 - 72070 Tübingen

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

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können +++ Die angebotene 2- Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus in zentrumsnaher Lage zur Tübinger Altstadt. Das 1985 erbaute Haus steht auf einem exponiert gelegenen Grundstück. Ob Sie nun auf der Suche nach einem neuen Eigenheim sind, oder ein Anlageobjekt suchen - diese Wohnung bietet Ihnen eine tolle Gelegenheit Ihre Wünsche zu verwirklichen. Die ca. 49 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung befindet sich im Gartengeschoss und ist einem altersentsprechenden, gepflegten Zustand. Von dem Eingangsbereich mit Flur erreichen Sie alle Räume dieser praktisch gestalteten Wohnung. Aufgrund des Grundrisses und der durchdachten Aufteilung, bietet sie ausreichend Platz für Singles oder ein Paar. Der weitläufige Wohn- und Essbereich und die von dort aus begehbare, nach Westen ausgerichtete Terrasse, prägen diese Wohnung und bieten Lebensqualität. Das Schlafzimmer bietet Platz für ein großes Bett und Schränke. Die zum Essbereich angrenzende Küche wurde 2019 modernisiert und ist voll ausgestattet. Sie beinhaltet ein Spülbecken, einen Elektroherd mit Cerankochfeld, einen Kühlschrank und bietet durch Ober- Eck- und Unterschränke, ausreichend Stauraum. Das fast deckenhoch geflieste, innenliegende Badezimmer mit Lüftung verfügt über eine Duschbadewanne, ein Waschbecken und WC. Auf einen Mangel an der Badewanne sei an dieser Stelle bereits hingewiesen. Dieser wird auf Wunsch durch den Eigentümer instandgesetzt oder auf einvernehmliche Weise anderweitig beseitigt. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung ermöglicht eine ordentliche Organisation Ihrer persönlichen Gegenstände, ohne den Gang in den Keller anzutreten. Ein PKW-Außenstellplatz mit Zugang zum Fahrstuhl in das Gartengeschoss runden dieses Angebot ab. Lästiges Tragen der Einkäufe o.Ä. über die Treppen bleibt erspart und trägt zu Ihrem Lebenskomfort bei. Die Wohnung ist zur Eigennutzung frei, oder als Kapitalanlage zu nutzen. Das aktuelle Hausgeld beträgt ca. 402,00 € / Monat, davon umlagefähig sind ca. 230,00 €. Der Anteil der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage beläuft sich auf 30,00 € / Monat. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Fragen zur Verfügung. Wir sind gespannt und freuen uns auf Ihre Rückmeldung. +++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können +++

???????? ??????????: 24349024 - 72070 Tübingen

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

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Vor Bezug ist keine umfangreiche Modernisierung notwendig. Einzig im Badezimmer bedarf es einer Sanierung der Badewanne. Hier bieten wir eine einvernehmliche Lösung mit dem Eigentümer an, um diesen Mangel abzustellen.

Besondere Ausstattungsmerkmale sind:

- Wohn-/Essbereich mit Zugang zu der nicht einsehbaren Terrasse mit Platz für eine Sitzecke
- Echtholzparkett im Wohnbereich und Flur, Laminatboden in der Küche, Fliesenböden im Bad
- 3-fach isolierverglaste Holzfenster mit Rollos
- Moderne, funktionale Küche mit cremefarbenen Fronten
- Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung
- Praktischer, innenliegender Abstellraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im UG
- Gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum im UG

Ein der Wohnung zugeordneter PKW- Abstellplatz im Außenbereich ist Bestandteil dieser Immobilie und im Kaufpreis enthalten.

???????? ??????????: 24349024 - 72070 Tübingen

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

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 Wohnung befindet sich in der Tübinger Weststadt und liegt am Rand der historischen Altstadt Tübingens. Die Nähe zur Innenstadt, der Universität sowie eine hervorragende Infrastruktur sprechen für sich. Mehrere Schulen als auch Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ebenfalls sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf umgehend zu erreichen.

???????? ??????????: 24349024 - 72070 Tübingen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 162.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 24349024 - 72070 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)