

Tübingen

Ein- oder Zweifamilienhaus in Tübingen Pfrondorf

Objektnummer: 26349079

Neuvorstellung



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 689.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 683 m²

Objektnummer: 26349079 - 72074 Tübingen

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26349079 - 72074 Tübingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26349079
Wohnfläche	ca. 150 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1959
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	689.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1989
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26349079 - 72074 Tübingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	504.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.02.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 26349079 - 72074 Tübingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26349079 - 72074 Tübingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26349079 - 72074 Tübingen

Ein erster Eindruck

Dieses helle und gut geschnittene Ein- bis Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1959 überzeugt durch seine gute Raumaufteilung, den besonderen Charme und das herrliche 683 m² große Grundstück..

Die Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen (Erdgeschoss und Dachgeschoss) und bietet insgesamt sechs Zimmer, zwei Küchen sowie zwei Bäder. Damit eignet sie sich sowohl als klassisches Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienhaus oder für das Mehrgenerationenwohnen.

Das gepflegte Treppenhaus mit einer schönen Holzterasse unterstreicht den wohnlichen Charakter des Hauses. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Keller mit Hobbyraum und weiteren praktischen Nutzflächen.

Im Außenbereich laden eine Terrasse und ein Balkon zum Entspannen mit Blick ins Grüne ein. Eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz bieten komfortable Parkmöglichkeiten.

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung. Parkettböden verleihen den Wohnräumen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet somit ideale Voraussetzungen, um sie nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten.

Highlights auf einen Blick:

Charmantes Ein- bis Zweifamilienhaus

Baujahr 1959

Ca. 683 m² großes Grundstück

Ruhige Anliegerstraße

Sechs Zimmer auf zwei Etagen

Zwei Küchen und zwei Bäder

Balkon und Terrasse

Keller mit Hobbyraum

Schönes Treppenhaus mit Holzterasse

Parkettböden

Öl-Zentralheizung

Garage und zusätzlicher Stellplatz

Sanierungsbedürftig mit großem Entwicklungspotenzial

Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, Paare oder Mehrgenerationenhaushalte, die ein Haus mit Charakter, großzügigem Platzangebot und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten suchen.

Objektnummer: 26349079 - 72074 Tübingen

Ausstattung und Details

- Stilvolle Holzterasse mit besonderem Charakter
- Parkettböden in allen Räumen außer Sanitär
- Gewölbekeller
- Helle Wohnräume mit angenehmer Wohnatmosphäre
- großer Garten mit altem Obstbaumbestand

Objektnummer: 26349079 - 72074 Tübingen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Tübingen-Pfrondorf, einem der beliebtesten und naturnahen Stadtteile der Universitätsstadt Tübingen. Pfrondorf verbindet die Vorzüge eines ruhigen, familienfreundlichen Wohnumfelds mit der Nähe zur lebendigen Innenstadt und bietet eine hohe Lebensqualität.

Der Stadtteil zeichnet sich durch seine gewachsene Ortsstruktur, gepflegte Wohngebiete und die unmittelbare Nähe zu Wiesen, Feldern und Wäldern aus. Zahlreiche Spazier-, Rad- und Wanderwege beginnen praktisch vor der Haustür und laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Familien profitieren von einem guten Betreuungs- und Bildungsangebot mit Kindergarten und Grundschule direkt im Ort. Weiterführende Schulen sowie die Universität, das Universitätsklinikum und weitere Bildungseinrichtungen sind in wenigen Fahrminuten oder bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Die Tübinger Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt, den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten liegt nur wenige Minuten entfernt. Auch Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahe gelegenen Bundesstraßen B27 und B28 bestehen schnelle Verbindungen nach Reutlingen, Stuttgart und zum Flughafen Stuttgart. Mehrere Buslinien sorgen zudem für eine gute Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegenden Stadtteile.

Tübingen-Pfrondorf vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen der Region. Der Stadtteil ist ideal für Familien, Paare und alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf die Vorzüge einer lebendigen Universitätsstadt verzichten zu müssen.

Objektnummer: 26349079 - 72074 Tübingen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.02.2036.

Endenergiebedarf beträgt 504,7 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

HINWEIS ZU KI-DARSTELLUNGEN:

Bei einzelnen Bildern handelt es sich um KI-generierte Visualisierungen, die ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung dienen. Maßgeblich sind ausschließlich die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 26349079 - 72074 Tübingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Werner Enzmann

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

E-Mail: reutlingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com