

Tübingen

# Charm der 50er Jahre trifft modernes Familienleben mit Gartenfreude

*Objektnummer: 26349052*

360°-Rundgang



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

**KAUFPREIS: 698.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123,4 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 229 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26349052 - 72072 Tübingen

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

**Objektnummer: 26349052 - 72072 Tübingen**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26349052	Kaufpreis	698.000 EUR
Wohnfläche	ca. 123,4 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2014
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1950		
Stellplatz	1 x Garage		

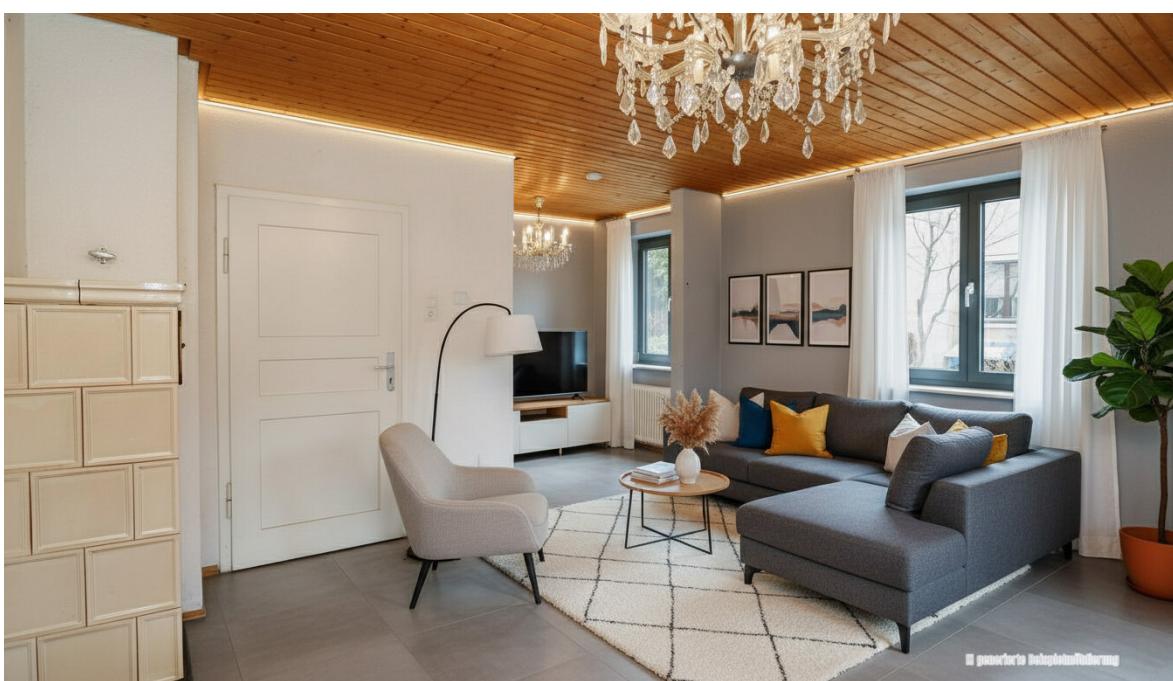
Objektnummer: 26349052 - 72072 Tübingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	195.24 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.02.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 26349052 - 72072 Tübingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26349052 - 72072 Tübingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26349052 - 72072 Tübingen

## Die Immobilie



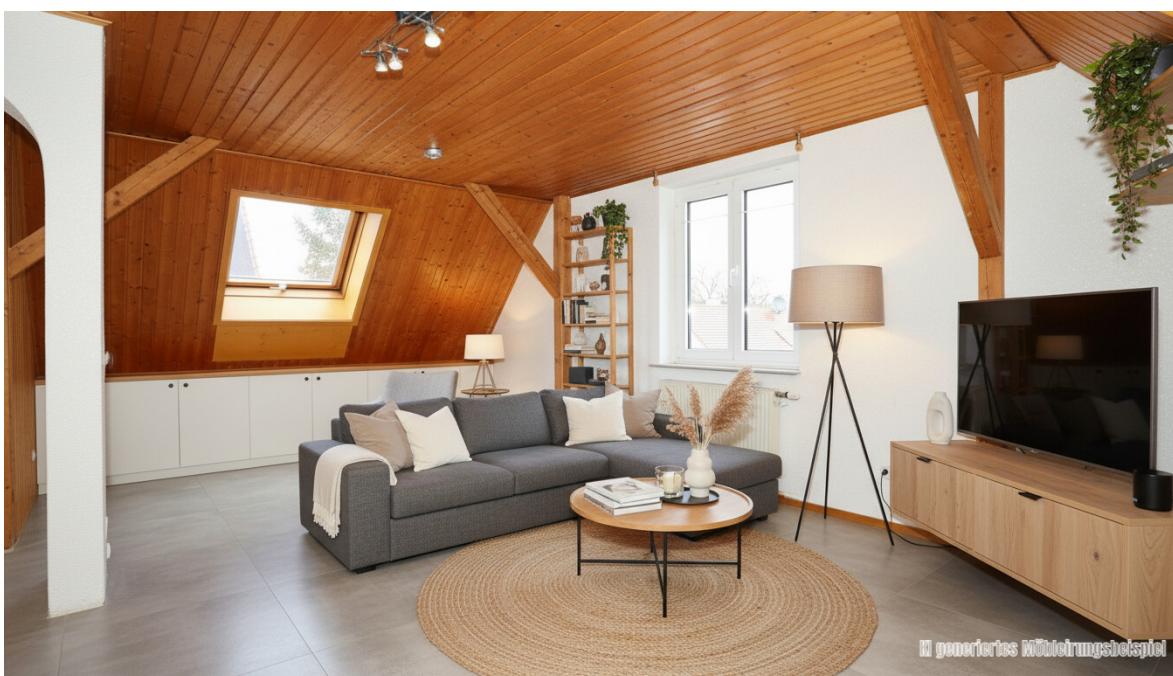
Objektnummer: 26349052 - 72072 Tübingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26349052 - 72072 Tübingen

## Die Immobilie



© generiertes Möblierungsbispiel

Objektnummer: 26349052 - 72072 Tübingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26349052 - 72072 Tübingen

## Die Immobilie

- [weitere Bilder](#)
- Grundrisse
- die Adresse
- Informationen

erhalten Sie nach Ihrer Anfrage im ausführlichen  
Exposé

**VPI**

Reutlingen - Tübingen

**Objektnummer: 26349052 - 72072 Tübingen**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 124 m<sup>2</sup> auf einem rund 229 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet ein komfortables Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das ursprünglich im Jahr 1950 errichtete Haus wurde fortlaufend modernisiert und präsentiert sich heute in einem ansprechenden Zustand – eine solide Grundlage für langfristiges und komfortables Wohnen.

Die Wohnfläche verteilt sich auf mehrere Etagen und wird durch ein ausgebautes Dachgeschoss ergänzt. Insgesamt stehen fünf Zimmer, ein Badezimmer sowie zwei weitere WCs zur Verfügung. Der durchdachte Grundriss schafft ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die großzügiges Wohnen zu schätzen wissen.

Beheizt wird das Haus über eine Zentralheizung mit effizienter Gasbrennwerttherme aus dem Jahr 2010. Für zusätzliche Behaglichkeit sorgt ein Kachelofen, der 2014 mit einem neuen Einsatz für Holz und Kohle modernisiert wurde und an kühlen Tagen eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Das Dach inklusive Aufsparrendämmung wurde bereits 2007 erneuert und trägt zu einem guten Energie- und Raumklima bei.

Die Küche wurde im Jahr 2012 vollständig modernisiert und mit neuen Wasser- sowie Strominstallationen ausgestattet. Ebenfalls 2012 erfolgte der Austausch der Kellerfenster. Neue Wohndachfenster aus dem Jahr 2013 sorgen im Obergeschoss für eine helle und freundliche Belichtung.

Im Untergeschoss steht zusätzlicher, großzügiger Stauraum zur Verfügung. Neben einem geräumigen Hauswirtschaftsraum befinden sich hier ein Lagerraum sowie eine kleine Werkstatt, die ideale Möglichkeiten für Ordnung, Hobbyarbeiten oder weitere Nutzflächen bieten.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Stahlbeton-Fertiggarage, die direkt vom Haus aus begehbar ist. Der Anbau aus dem Jahr 1992 erweitert den Platz und bietet komfortable Parkmöglichkeiten.

Der gepflegte Garten sowie ein zusätzlicher Freisitz auf der Garage laden zum Verweilen im Freien ein und eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das überschaubare Grundstück, der gute Pflegezustand sowie die gezielten Modernisierungen machen diese Immobilie besonders attraktiv. Das ausgebauten Dachgeschoss erweitert die Nutzfläche zusätzlich und eröffnet individuelle Gestaltungsspielräume.

Dieses charmante Zuhause verbindet Wohnkomfort, Funktionalität und eine angenehme Atmosphäre. Die solide Bausubstanz eröffnet durch eine zeitgemäße Erneuerung der Wand- und Bodenflächen attraktive Möglichkeiten zur individuellen Neugestaltung und persönlichen Weiterentwicklung des Hauses. Überzeugen Sie sich selbst im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 26349052 - 72072 Tübingen**

## Ausstattung und Details

- Moderne Einbauküche von 2012 inklusive aller Elektrogeräte, sowie neue Wasser und Strominstallation
- weiße Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Dacherneuerung und Aufsparrendämmung 2007
- Erdgeschoss: Korkboden Wohn-/Essbereich, Diele und Küche Fliesen
- Obergeschoss: Schlafräume Holzdielen, Bad Fliesen,
- Dachgeschoss: Kork, Fliesen
- Heizung: neue Gasbrennwerttherme von 2010
- Neuer Einsatz für Kachelofen 2014 (Holz und Kohle)
- neue Haustür von 2017
- Terrasse auf Garage
- gepflegter Garten
- Garage vom Haus begehbar

**Objektnummer: 26349052 - 72072 Tübingen**

## Alles zum Standort

Tübingen besticht durch seine einzigartige Verbindung aus historischer Tradition und moderner Lebensqualität. Die Stadt in Baden-Württemberg zeichnet sich durch ihre exzellente Infrastruktur, eine dynamische Wirtschaft und eine junge, gut ausgebildete Bevölkerung aus, die maßgeblich von der renommierten Universität geprägt wird. Mit einem stetigen Bevölkerungswachstum und einer hohen Lebensqualität bietet Tübingen ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf ein sicheres, lebendiges und zukunftsorientiertes Umfeld legen.

Inmitten dieses attraktiven urbanen Gefüges präsentiert sich das Wohnumfeld als besonders familienfreundlich und einladend. Die unmittelbare Nähe zu vielfältigen Bildungsangeboten, großzügigen Grünflächen und einer lebendigen Gemeinschaft schafft einen harmonischen Rahmen für das Aufwachsen von Kindern und ein aktives Familienleben. Hier verbinden sich Sicherheit und Geborgenheit mit einer anregenden Umgebung, die sowohl Ruhe als auch vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet.

Die Umgebung überzeugt durch ein exelles Bildungsangebot, das von Kindergärten wie der Kindervilla Alexanderpark, die nur eine Minute zu Fuß entfernt liegt, bis hin zu weiterführenden Schulen und der Volkshochschule reicht, welche in wenigen Gehminuten erreichbar sind.

Für die Gesundheit sorgen zahlreiche Ärzte- und Zahnarztpraxen sowie Apotheken, die in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Kulinarisch verwöhnt die Nachbarschaft mit charmanten Cafés und familienfreundlichen Restaurants wie dem Loretto, die zu genussvollen Momenten einladen.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Busstation Alexanderstraße in nur zwei Gehminuten, sowie der fußläufig erreichbare Hauptbahnhof Tübingen in zwölf Minuten, garantieren eine unkomplizierte Mobilität für die ganze Familie.

Dieses Wohnumfeld in Tübingen bietet Familien eine perfekte Symbiose aus Sicherheit, Bildung und Lebensfreude – ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Balance zwischen Beruf, Freizeit und Gemeinschaft erleben können.

**Objektnummer: 26349052 - 72072 Tübingen**

## Weitere Informationen

**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.

### 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.

Objektnummer: 26349052 - 72072 Tübingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Werner Enzmann

---

Uhlandstraße 2, 72072 Tübingen  
Tel.: +49 7071 - 70 75 506  
E-Mail: [tuebingen@von-poll.com](mailto:tuebingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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