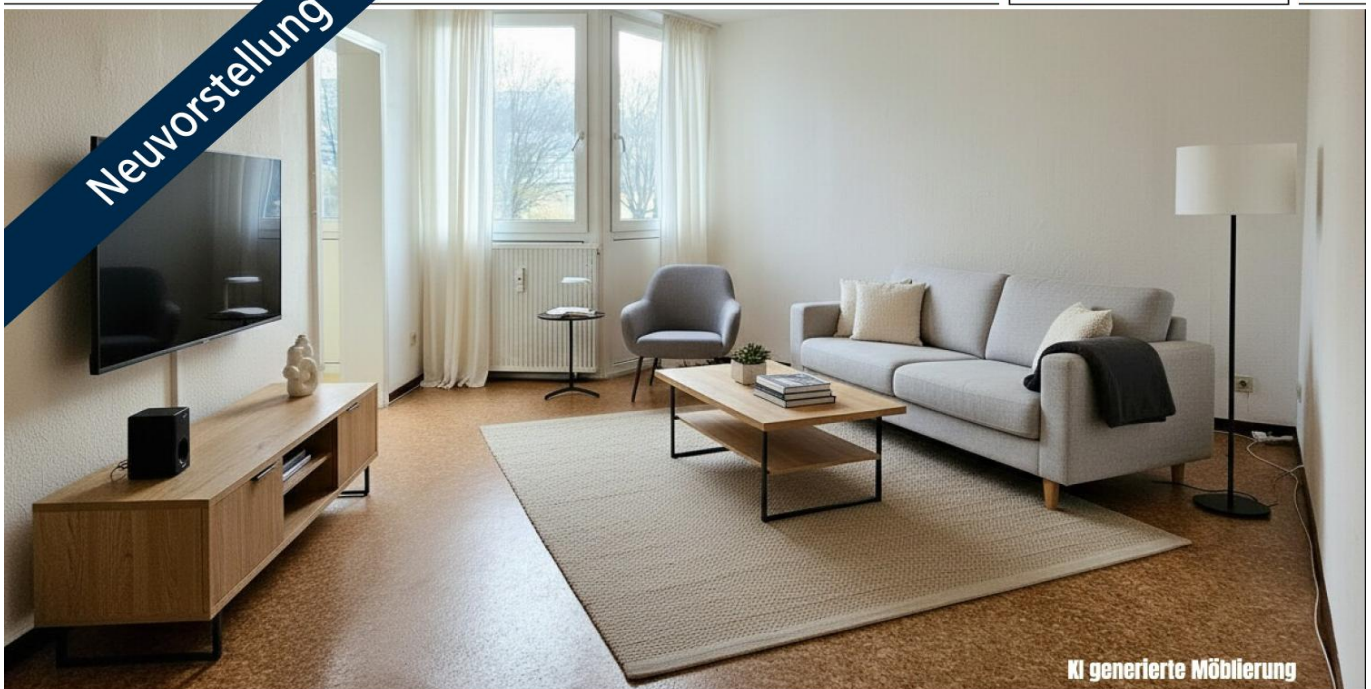


Tübingen

# 2-Zimmer-Wohnung mit Flair, Aufzug und moderner Einbauküche in guter Tübinger Wohnlage

Objektnummer: 26349056

Neuvorstellung



KI generierte Möblierung

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

**KAUFPREIS: 205.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 45,28 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26349056 - 72076 Tübingen**

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

Objektnummer: 26349056 - 72076 Tübingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26349056	Kaufpreis	205.000 EUR
Wohnfläche	ca. 45,28 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1968		
		Modernisierung / Sanierung	2019
		Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26349056 - 72076 Tübingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	159.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.10.2028	Energieeffizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26349056 - 72076 Tübingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26349056 - 72076 Tübingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26349056 - 72076 Tübingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26349056 - 72076 Tübingen

## Die Immobilie

- weitere Bilder
- Grundrisse
- die Adresse
- Informationen

erhalten Sie nach Ihrer Anfrage im ausführlichen  
Exposé

# VPI

Reutlingen - Tübingen

**Objektnummer: 26349056 - 72076 Tübingen**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante 2-Zimmer-Etagenwohnung in bester Wohnlage vereint kompaktes Wohnen mit funktionalem Komfort und einem besonderen Flair. Auf ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Singles als auch Paaren ein angenehmes Wohnambiente ermöglicht. Das 1968 errichtete Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand, der durch regelmäßige Modernisierungen bis 2019 geprägt ist. Zu den letzten umfangreichen Erneuerungen zählen das Flachdach, die Heizungsanlage, der Fahrstuhl sowie die moderne Einbauküche. Dadurch wurde auf die Modernisierung der zentralen Bauteile besonderer Wert gelegt und die langfristige Werthaltigkeit der Immobilie gesichert.

Die Wohnung überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung: Ein separates Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort, während das helle Wohnzimmer für Wohn- und Lebensqualität sorgt. Die moderne Einbauküche und das Badezimmer runden das Raumangebot sinnvoll ab. Die klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich schafft ein strukturiertes Raumgefühl und erhöht den Wohnkomfort trotz kompakter Fläche. Die Ausstattung entspricht einem gepflegten Standard und erfüllt die Ansprüche des täglichen Lebens ebenso wie langfristige Wohnbedürfnisse. Besonders hervorzuheben ist die 2019 modernisierte Heizungsanlage, die Effizienz und Nachhaltigkeit gewährleistet.

Ein praktisches Highlight ist der vorhandene Fahrstuhl, der den Zugang zur Wohnung erleichtert und insbesondere älteren Menschen oder Personen mit eingeschränkter Mobilität zusätzlichen Komfort bietet. Das gepflegte Erscheinungsbild des Hauses, kombiniert mit den Modernisierungen, bewahrt den Charme eines Gebäudes aus den 1960er Jahren und garantiert gleichzeitig einen zeitgemäßen Wohnstandard. Die zentrale Lage sorgt für eine hervorragende

Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Wohnung ist sofort beziehbar und eignet sich ideal für all jene, die eine durchdachte Wohnlösung mit kompaktem, effizientem Grundriss suchen. Sie bietet eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die zentrales Wohnen mit Charme, Komfort und nachhaltiger Modernisierung verbinden möchten. Das Hausgeld beträgt aktuell Euro 341,26 monatlich, die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage Euro 299,79 monatlich.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

**Objektnummer: 26349056 - 72076 Tübingen**

## Ausstattung und Details

- Eingang
- Diele mit Einbauschränk
- Wohn-/Essbereich
- Separate Küche mit neuwertiger, modernen Einbauküche und Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und WC
- Diele, Wohn-/Ess- und Schlafbereich PVC, Küche und der Sanitärbereich sind gefliest
- kleiner Abstellraum zur Wohnung gehörig im Untergeschoss
- 1991 neue 2-fach isolierverglaste, weiße Kunststofffenster
- 2012 neue Einbauküche
- 2014 wurde die Gas-Zentralheizung erneuert
- 2017-2019 Erneuerung und Dämmung des Flachdaches
- 2018-2019 Aufzug erneuert
- Kabelanschluss
- Hausmeisterservice vorhanden

**Objektnummer: 26349056 - 72076 Tübingen**

## Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus liegt in einer verkehrsberuhigten Straße im Wohngebiet Wanne, einer der beliebtesten Wohngegenden von Tübingen.

Die landschaftlich schöne Umgebung lädt zum Wandern, Radfahren und zum Spaziergang ein.

Einkaufszentren, Restaurants, die Dinge des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Apotheken, der öffentliche Nahverkehr sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Eberhard-Karls-Universität, das Universitätsklinikum, der Technologiepark, die Sternwarte, sowie die Tübinger Kunsthalle befinden sich in nächster Nähe. Der unweit befindliche Botanische Garten und der Naturpark Schönbuch bieten einen hohen Erholungswert.

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 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.

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.

**Objektnummer: 26349056 - 72076 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)