

Tübingen

# Licht, Luft & Luxus: Moderne Maisonette in Toplage

*Objektnummer: 25349047*

360°-Rundgang



VON POLL  
IMMOBILIEN

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

MIETPREIS: 2.765 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25349047 - 72076 Tübingen

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

Objektnummer: 25349047 - 72076 Tübingen

## Auf einen Blick

|              |  |                       |                                       |
|--------------|--|-----------------------|---------------------------------------|
| Objektnummer | 25349047   | Mietpreis             | 2.765 EUR                             |
| Wohnfläche   | ca. 146 m <sup>2</sup>                                     | Nebenkosten           | 500 EUR                               |
| Zimmer       | 4  | Wohnungstyp           | Maisonette                            |
| Badezimmer   | 2  | Zustand der Immobilie | gepflegt                              |
| Baujahr      | 2018   | Bauweise              | Massiv                                |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 60 EUR (Miete), 1 x Garage, 100 EUR (Miete) | Ausstattung           | Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 25349047 - 72076 Tübingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfssausweis            |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer   | Endenergiebedarf            | 46.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.07.2028      | Energie-Effizienzklasse     | A                          |
| Befeuerung                 | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2018                       |

Objektnummer: 25349047 - 72076 Tübingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25349047 - 72076 Tübingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25349047 - 72076 Tübingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25349047 - 72076 Tübingen

## Die Immobilie

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

erhalten Sie nach Ihrer Anfrage im ausführlichen  
Exposé

VPI

Reutlingen - Tübingen

**Objektnummer: 25349047 - 72076 Tübingen**

## Ein erster Eindruck

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können  
+++

Willkommen zu einer seltenen Gelegenheit, eine geschmackvoll gestaltete Maisonette-Wohnung in einer der schönsten Wohngegenden von Tübingen zu mieten. Das 2018 errichtete Gebäude besticht durch moderne Architektur, energieeffiziente Bauweise und hochwertige Ausstattung.

Die großzügige Wohnfläche von ca. 146 m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet ein komfortables, zeitgemäßes Zuhause mit stilvollem Ambiente.

Im Mittelpunkt der Wohnung steht der großzügige Wohn- und Essbereich, der dank bodentiefer, dreifach verglaster Fenster lichtdurchflutet ist. Ein moderner Kaminofen sorgt für wohlige Wärme und eine besondere Atmosphäre. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die weitläufige Terrasse, die mit Whirlpool, großer Beschattungsmarkise sowie einem kleinen Terrassenhäuschen zur Unterbringung von Gartenmöbeln oder Geräten ausgestattet ist – ideal für erholsame Stunden im Freien.

Angrenzend an den Wohn- und Essbereich befindet sich die offene Designküche mit hochwertigen Geräten und stilvollen Oberflächen. Direkt daneben bietet ein praktischer Hauswirtschaftsraum zusätzlichen Platz für Waschmaschine, Trockner und Haushaltsgeräte – für eine aufgeräumte und funktionale Alltagsgestaltung.

Die gesamte Wohnung überzeugt durch gehobene Qualität und durchdachte Details. Eine energieeffiziente Fußbodenheizung mit digitalen Thermostaten wird über eine Hybridheizung aus Gas- und Solarthermie betrieben – für nachhaltigen Wohnkomfort auf aktuellem Stand der Technik.

Der Grundriss ist optimal gestaltet:

Im unteren Bereich befinden sich der Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche, zwei flexibel nutzbare Zimmer sowie ein deckenhoch gefliestes Designer-Duschbad. Eine Garderobe im Eingangsbereich ergänzt das Raumangebot.

Über eine elegante Holztreppe gelangen Sie in die Galerieebene, die als exklusiver Rückzugsort konzipiert ist. Hier erwarten Sie das Schlafzimmer mit verglaster Wand zum

darunterliegenden Wohnbereich sowie ein weiteres hochwertig ausgestattetes Badezimmer. Die Galerie ist mit maßgefertigten Einbauten ausgestattet und bietet Zugang zur zweiten, kleineren Dachterrasse – ein ruhiger Ort für Momente der Entspannung.

Für Küche, Einbauten und Ausstattung ist ein Anteil von 280 Euro in der Kaltmiete enthalten.

Zur Wohnung gehören zudem eine private Gartenfläche, die nach eigenen Vorstellungen gestaltet und genutzt werden kann, ein großer Kellerraum sowie ein abschließbarer Tiefgaragenstellplatz und ein weiterer Außenstellplatz. Der Tiefgaragenstellplatz kann für 100 Euro, der zusätzliche Außenstellplatz für 60 Euro monatlich angemietet werden. Ein Fahrradraum, sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner steht zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Ein Fahrstuhl führt bequem von der Tiefgarage bis ins Stockwerk der Wohnung und bietet weiteren Komfort.

Die Lage unterstreicht den besonderen Charakter der Immobilie: Sie wohnen in ruhiger, exklusiver Umgebung mit ausgezeichneter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote sind bequem erreichbar, während die Nähe zur Natur vielfältige Erholungsmöglichkeiten bietet.

Die Wohnung eignet sich für Wohnungssuchende, die Wert auf hochwertige Ausstattung, moderne Technik, großzügige Raumauflistung und ein außergewöhnliches Wohngefühl legen. Sie bietet helle, lichtdurchflutete Räume, stilvolle Materialien, durchdachte Details wie maßgefertigte Einbauten sowie zusätzlichen Komfort durch private Außenflächen, Terrassen und Stellplätze.

Erleben Sie diese besondere Immobilie bei einer Besichtigung – und entdecken Sie, wie Komfort, Funktionalität und Design hier zu einem harmonischen Wohnkonzept verschmelzen.

Objektnummer: 25349047 - 72076 Tübingen

## Ausstattung und Details

- Großzügiger, heller Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Hochwertiger Massivholzboden in der gesamten Wohnung
- Fußbodenheizung mit digitalen Thermostaten in allen Räumen
- Kamin im Wohnbereich
- Vollausgestattete Designküche in Anthrazit
- Designbäder mit hochwertigen Sanitärausstattung
- Schlafzimmer mit verglaster Wand und Blick in den Wohnbereich
- Maßgefertigte Einbauschränke im Flur und Schlafzimmer
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- Große Dachterrasse mit Whirlpool, Abstellhäuschen und Beschattungsmarkise - Süd-Blick bis zum Albtrauf
- Zweite Dachterrasse auf der Galerieebene
- Dreifach verglaste, teils bodentiefe Fenster mit Rollläden und Fliegenschutzgittern
- Hochwertige Holztreppe zur Galerie
- Designleuchten in allen Räumen
- Aufzug vom UG bis in das DG.
- Mit Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 100,00 € / Monat) und Außenstellplatz (zzgl. 60,00 € / Monat)
- Hausmeisterservice.
- Fahrradkeller.
- Zusätzlicher Abstellraum im Untergeschoss.

Objektnummer: 25349047 - 72076 Tübingen

## Alles zum Standort

Tübingen besticht als renommierter Immobilienstandort durch seine einzigartige Verbindung von historischer Eleganz und zukunftsweisender Infrastruktur. Die Stadt mit ihrer lebendigen, akademischen Atmosphäre und dem internationalen Flair bietet eine exzellente Lebensqualität, die von einer stabilen Wirtschaft, einem vielfältigen Bildungs- und Forschungsumfeld sowie einem renommierten Universitätsklinikum getragen wird. Die nachhaltige Stadtentwicklung und die hervorragende Verkehrsanbindung unterstreichen die Attraktivität von Tübingen als begehrten Wohn- und Investitionsstandort im Premiumsegment.

Im Herzen Tübingens entfaltet sich ein urbanes Lebensgefühl, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Hier verschmelzen Tradition und Moderne zu einem unvergleichlichen Wohnambiente, das sowohl Ruhe als auch pulsierendes Stadtleben in harmonischem Einklang bietet.

Die Vielfalt der erstklassigen Annehmlichkeiten bereichert das tägliche Leben auf besondere Weise. Vielfältige gastronomische Angebote und eine lebendige Kulturszene laden zu genussvollen und inspirierenden Momenten ein. Für die Gesundheit und das Wohlbefinden stehen Fachärzte und Apotheken in unmittelbarer Nachbarschaft bereit. Die Nähe zum Universitätsklinikum sowie spezialisierten Kliniken garantiert höchste medizinische Versorgung auf höchstem Niveau. Kulturinteressierte finden vielfältige Angebote, die das kulturelle Leben der Stadt bereichern.

Für eine perfekte Anbindung sorgen die gut erreichbaren Bahnhöfe Tübingen Hbf. und Tübingen West, sowie mehrere Buslinien, die eine flexible Mobilität gewährleisten. Der internationale Flughafen Stuttgart ist in etwa 35 Minuten mit dem Auto erreichbar und ergänzt die ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

Diese Lage in Tübingen vereint auf einzigartige Weise Exklusivität, kulturelle Vielfalt und urbanen Komfort – ein Refugium für anspruchsvolle Genießer, die Wert auf Privatsphäre, Stil und ein inspirierendes Umfeld legen. Hier eröffnet sich ein Lebensraum, der höchsten Ansprüchen gerecht wird und zugleich eine nachhaltige Wertentwicklung verspricht.

**Objektnummer: 25349047 - 72076 Tübingen**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2028.

Endenergiebedarf beträgt 46.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 25349047 - 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)