

Tübingen - Lustnau

# Repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus mit hochwertiger Architektur und flexibler Nutzung

Objektnummer: 26349055



**KAUFPREIS: 1.369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 248,84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 243 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26349055 - 72074 Tübingen - Lustnau

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

Objektnummer: 26349055 - 72074 Tübingen - Lustnau

## Auf einen Blick

Objektnummer	26349055	Kaufpreis	1.369.000 EUR
Wohnfläche	ca. 248,84 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach		
Zimmer	12		
Schlafzimmer	8		
Badezimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2022
Baujahr	1903	Zustand der Immobilie	saniert
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26349055 - 72074 Tübingen - Lustnau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	26.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.12.2032	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1903

Objektnummer: 26349055 - 72074 Tübingen - Lustnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26349055 - 72074 Tübingen - Lustnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26349055 - 72074 Tübingen - Lustnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26349055 - 72074 Tübingen - Lustnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26349055 - 72074 Tübingen - Lustnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26349055 - 72074 Tübingen - Lustnau

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26349055 - 72074 Tübingen - Lustnau**

## Ein erster Eindruck

Dieses repräsentative Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1903 verbindet historische Architektur mit modernster Gebäudetechnik und präsentiert sich nach einer umfassenden Sanierung im Jahr 2022 in einem nahezu neuwertigen Zustand. Auf einer Grundstücksfläche von rund 243 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie eine Wohnfläche von ca. 255 m<sup>2</sup>, teilweise auch als großzügige Gewerbeinheit im Erdgeschoss nutzbar. Damit eignet sich das Objekt ideal für Eigennutzer, Investoren oder für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die Sanierung wurde mit höchstem Anspruch an Qualität, Energieeffizienz und handwerkliche Präzision durchgeführt. Die hervorragende energetische Einstufung A+ unterstreicht die Effizienz der modernen Zentralheizung und die hochwertige Ausführung sämtlicher Maßnahmen. Das Gebäude überzeugt durch seine anspruchsvolle Architektur, die gelungene Verbindung aus historischem Charakter und zeitgemäßer Ausstattung sowie durch seine klare, funktionale Raumstruktur.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche, ergänzt durch vier helle Zimmer, ein modernes Badezimmer mit Dusche und WC, ein separates WC sowie einen Balkon. Das Obergeschoss bietet ebenfalls einen Wohn- und Essbereich mit Küche, fünf flexibel nutzbare Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche und WC, ein separates WC und einen weiteren Balkon. Das Erdgeschoss beherbergt eine Loftwohnung oder eine weitläufige Gewerbefläche mit integrierter Küchenleiste, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – von Büro über Praxis bis hin zu Atelier oder Ladenfläche. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Technikraum mit Waschküche, einen Abstellraum und ein WC. Ein atmosphärischer Gewölbekeller rundet das Raumangebot ab und bietet zusätzlichen Stauraum oder Platz für besondere Nutzungsideen.

Die Ausstattung des Hauses entspricht einem gehobenen Standard. Hochwertige Materialien, moderne Sanitärbereiche und eine energieeffiziente Haustechnik prägen das Gesamtbild. Zwei Garagenstellplätze sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz sorgen für komfortables Parken und erweitern den praktischen Nutzen der Immobilie.

Dieses Wohn- und/oder Geschäftshaus vereint historische Substanz, moderne Technik und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einer seltenen Qualität. Es eignet sich gleichermaßen für Mehrgenerationenwohnen, Kapitalanleger, Gewerbetreibende oder alle, die Wohnen und Arbeiten harmonisch miteinander verbinden möchten. Die repräsentative Erscheinung, die energetische Exzellenz und die flexible Raumstruktur machen diese Immobilie zu einem außergewöhnlichen Angebot im Herzen von Tübingen Lustnau.

Gerne stehen wir Ihnen für weiterführende Fragen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie näher vorzustellen.

**Objektnummer: 26349055 - 72074 Tübingen - Lustnau**

## Ausstattung und Details

- Energetisch top A+
- Anspruchsvolle Architektur
- 2 bis 3 abgeschlossene Wohneinheiten
- oder statt 3. Whg. eine große Gewerbeeinheit mit Küchenzeile
- 2 Garagenstellplätze
- 1 Stellplatz
- Balkone und große Terrasse
- Hochwertiges Massivholzparkett
- Gewölbekeller

**Objektnummer: 26349055 - 72074 Tübingen - Lustnau**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage in Lustnau und ist gut angebunden an den öffentlichen Verkehr. Es bietet sich eine gute Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten nur wenige Gehminuten entfernt.

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 Stadt Tübingen beschreibt auf Ihrem Internetprofil den Ortsteil Lustnau wie folgt:

Lustnau liegt östlich von Tübingen und ist mit seinen 10.858 Einwohnern (Stand: 31. Dezember 2022) der größte Stadtteil. Viele Dienstleistungen der Stadtverwaltung können direkt bei der Geschäftsstelle im Lustnauer Rathaus erledigt werden. In Lustnau gibt es eine Grundschule, vier Kindergärten und eine Spielgruppe, eine Turn- und Festhalle sowie zwei Kirchen.

Lustnau zeichnet sich durch ein aktives Vereinsleben aus, das den dörflichen Charakter des Stadtteils unterstreicht. Zu den Aktivitäten der Vereine zählen gemeinsame Veranstaltungen wie das Dorffest, eine „Dorfrally“ für Kinder und Jugendliche sowie ein jährlich stattfindendes Faustballturnier. Die Vereine geben

das gemeinsame Nachrichtenblatt „Lustnau aktuell“ heraus, das monatlich über die Aktivitäten der Vereine und Kirchen informiert. Lustnau bietet ein hohes Maß an Wohn- und Freizeitqualität und eine sehr gut ausgebaute Anbindung des Tübinger Stadtverkehrs.

**Objektnummer: 26349055 - 72074 Tübingen - Lustnau**

## Sonstige Angaben

**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: 26349055 - 72074 Tübingen - Lustnau**

## 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)