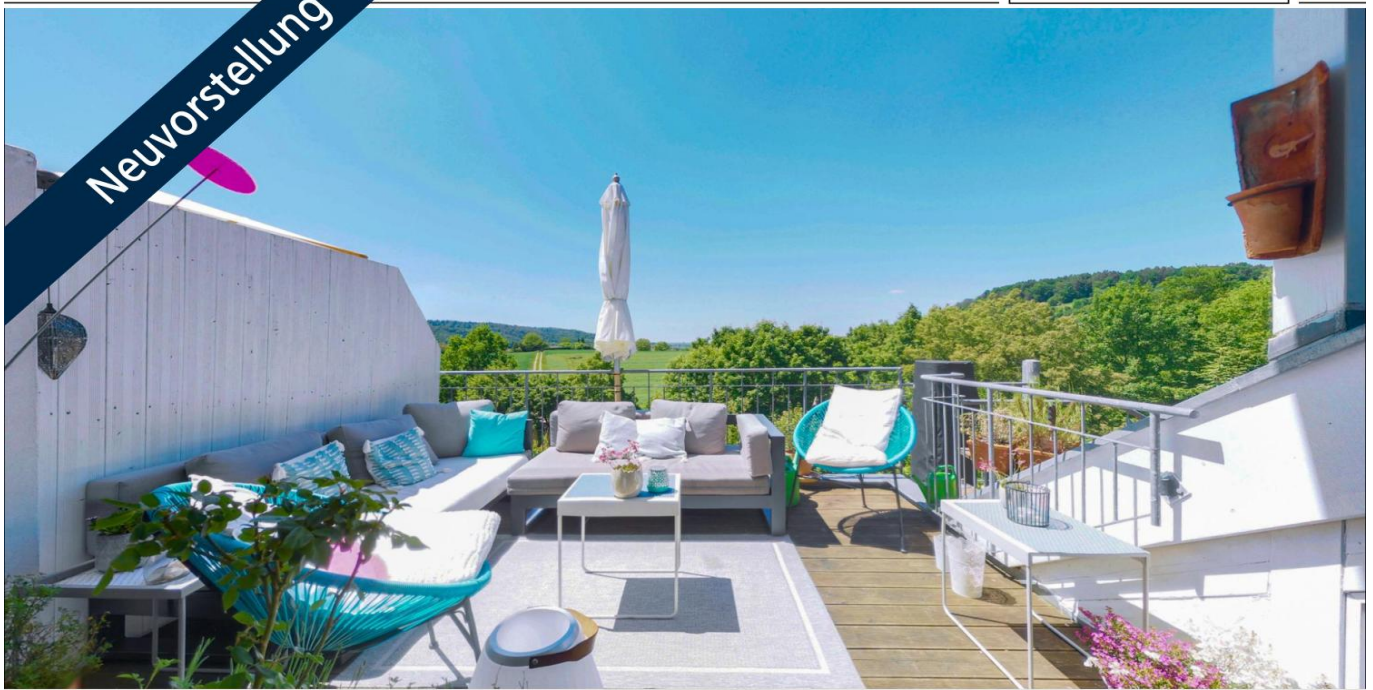


Tübingen

Großzügige DHH am Ortsausgang von Tübingen

*Objektnummer: 25349042***Neuvorstellung**www.von-poll.com**KAUFPREIS: 1.079.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 494 m²**

Objektnummer: 25349042 - 72070 Tübingen

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

Objektnummer: 25349042 - 72070 Tübingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25349042
Wohnfläche	ca. 175 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.079.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25349042 - 72070 Tübingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	58.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.06.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 25349042 - 72070 Tübingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25349042 - 72070 Tübingen

Die Immobilie



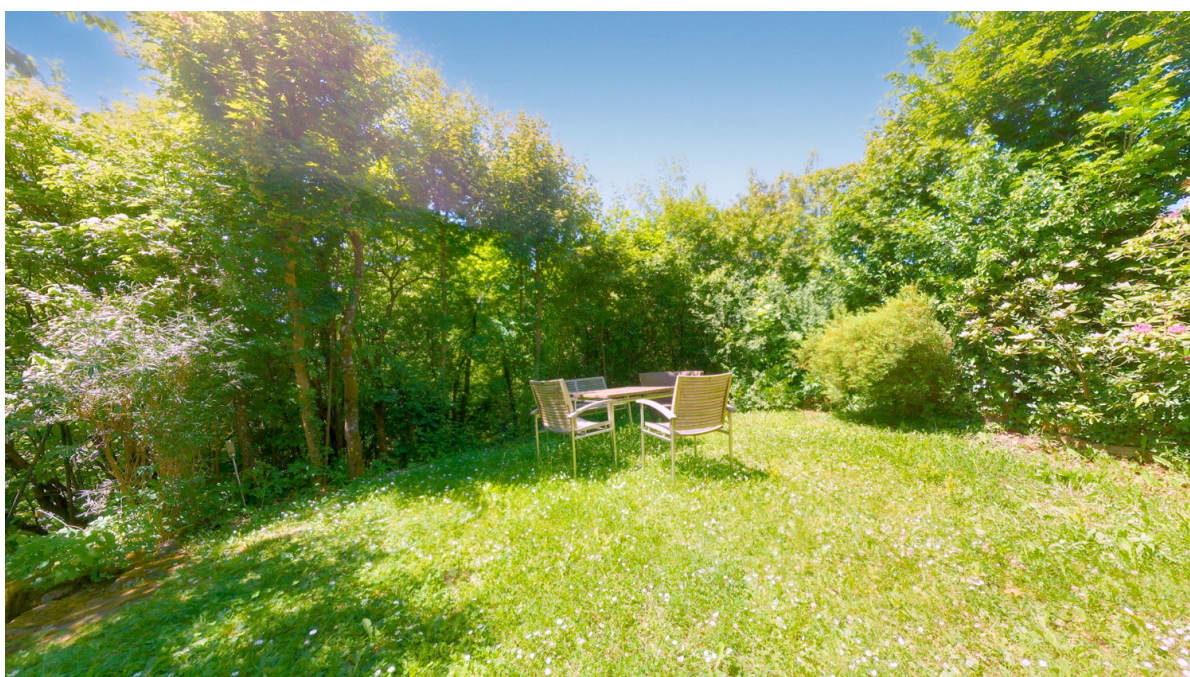
Objektnummer: 25349042 - 72070 Tübingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25349042 - 72070 Tübingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25349042 - 72070 Tübingen

Die Immobilie

- weitere Bilder
- Grundrisse
- die Adresse
- Informationen

erhalten Sie nach Ihrer Anfrage im ausführlichen
Exposé

VPI

Reutlingen - Tübingen

Objektnummer: 25349042 - 72070 Tübingen

Grundrisse

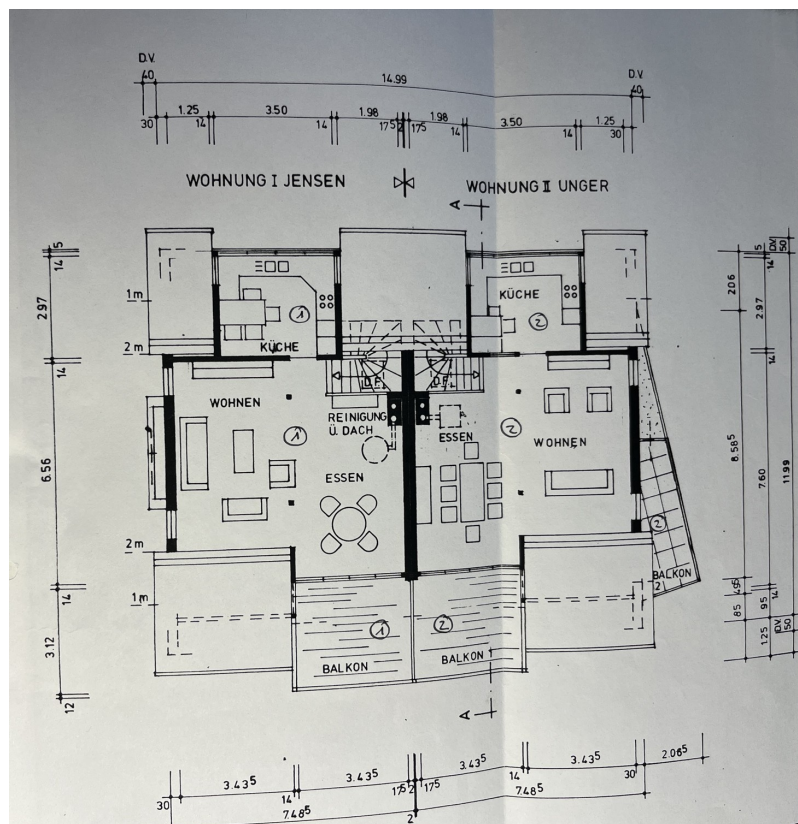












Objektnummer: 25349042 - 72070 Tübingen

Ein erster Eindruck

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

Diese gepflegte Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 1994, bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 175 m² auf einem Grundstück von etwa 494 m². Die Immobilie präsentiert sich in einem einladenden und aktuellen Zustand, da sie im Jahr 2023 umfassend modernisiert wurde. Hierzu gehören eine neue Heizungsanlage, die eine Kombination aus Gas-Wärmepumpe und Solarthermie nutzt, sowie eine Photovoltaikanlage, die zur Effizienzsteigerung und zur Nutzung erneuerbarer Energien beiträgt.

Das Haus erstreckt sich über insgesamt drei Etagen und umfasst sechs Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie bieten. Im Obergeschoss wurde 2024 ein hochwertiger neuer Fußboden aus Nussbaumdielen verlegt, der den modernen und gehobenen Eindruck des Hauses unterstreicht. Zudem wurde die Außenfassade im selben Jahr neu gestrichen, was das äußere Erscheinungsbild weiterhin attraktiv hält.

Im Inneren des Hauses finden Sie eine durchdachte Raumaufteilung vor. Der große Wohn- und Essbereich im Dachgeschoss lädt zu geselligen Stunden ein und ist mit einem Kaminofen ausgestattet, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Von dort gelangen Sie auf die herrliche Terrasse mit traumhaftem Ausblick. Die Küche bietet eine gute Ausstattung und schließt an einen praktischen Vorratsraum an. Im mittleren Geschoss finden Sie 3 Zimmer, den Eingangsflur und eins der zwei Bäder sowie ein separates Gäste-WC. Im Gartengeschoss gibt es 2 Zimmer das 2. Bad, Abstellräume und den Weinkeller.

Der Außenbereich zeichnet sich durch einen gepflegten Vorgarten und einen grünen Hintergarten aus, auf dem Sie eine 2. Terrasse für die heißen Tage erstellen können. Eine großzügige Terrasse bietet Platz für Erholung im Freien. Zwei Balkone eröffnen eine angenehme Aussicht und erweitern den Wohnraum nach draußen. Eine externe Wendeltreppe verbindet die drei Ebenen miteinander und ermöglicht den direkten Zugang zum vorderen Garten von allen Ebenen aus. Die Immobilie verfügt zudem über eine Garage.

Interessenten sind eingeladen, sich bei einer Besichtigung selbst ein Bild von dieser ansprechenden Immobilie zu machen und deren Möglichkeiten aus erster Hand zu erleben. Kontaktieren Sie uns gern für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins

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

Objektnummer: 25349042 - 72070 Tübingen

Ausstattung und Details

- Wärmepumpe mit Solarthermie und PV- Anlage
- hochwertiger neuer Nußbaumdielenboden im OG
- Parkettböden in den Zimmern
- Fliesen in den Bädern und Nebenräumen
- Kaminofen im OG
- 2 Bäder und separates Gäste WC
- 1 Hauswirtschaftsraum und 2 Keller/Nebenräume
- 1 Weinkeller
- 1 Vorgarten und 1 Hintergarten
- 1 Terrasse mit viel Grün
- 2 Balkone mit Weitblick
- Gartenanteil
- 1 Garage

Objektnummer: 25349042 - 72070 Tübingen

Alles zum Standort

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 jung, 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: 25349042 - 72070 Tübingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 58.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis zum 21.06.2035
Endenergiebedarf beträgt 58,7 KWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 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: 25349042 - 72070 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com