

Tübingen

Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Garten und TG-Platz in Bestlage - sofort beziehbar!

Objektnummer: 26349054



KAUFPREIS: 596.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92,75 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26349054 - 72070 Tübingen

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

Objektnummer: 26349054 - 72070 Tübingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26349054
Wohnfläche	ca. 92,75 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2009
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	596.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26349054 - 72070 Tübingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	KWK regenerativ	Endenergieverbrauch	63.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.09.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuernng	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26349054 - 72070 Tübingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26349054 - 72070 Tübingen

Die Immobilie



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

erhalten Sie nach Ihrer Anfrage im ausführlichen
Exposé

VPI

Reutlingen - Tübingen

Objektnummer: 26349054 - 72070 Tübingen

Ein erster Eindruck

Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 93 m² Wohnfläche zeitgemäßes Wohnen in einer gehobenen Ausstattungsqualität. Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 2009 fertiggestellten Mehrfamilienhauses. Die moderne Bauweise und der neuwertige Zustand sorgen für ein attraktives Wohnumfeld – ein Angebot, das sowohl Singles, Paare als auch kleine Familien anspricht.

Der großzügige Grundriss umfasst insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob Sie ein Arbeitszimmer, ein Gästezimmer oder ein Kinderzimmer benötigen – die Raumaufteilung unterstützt individuelle Wohnvorstellungen.

Das Tageslichtbad ist mit allen notwendigen Anschlüssen und Sanitäranlagen ausgestattet und überzeugt durch Funktionalität und Stil. Die Wohnung verfügt über ein zweites Bad mit Dusche, Waschbecken und WC. Die gehobene Ausstattungsqualität spiegelt sich auch in den verwendeten Armaturen und Materialien wider. Die Heizungsart Fernwärme gewährleistet effizientes und modernes Heizen bei gleichzeitig niedrigem CO₂-Ausstoß.

Ein herausragendes Merkmal dieses Angebots ist der direkte Zugang zu Terrasse und Garten. Die Terrasse erweitert den Wohnraum und bietet Platz für entspannte Stunden an der frischen Luft oder gesellige Treffen mit Freunden und Familie. Der Garten ist ideal für Freizeitaktivitäten, Hobbygärtnern oder einfach als wertvoller Rückzugsort vom Alltag.

Der neuwertige Zustand der Immobilie garantiert Ihnen nicht nur eine gepflegte Atmosphäre, sondern auch geringen Sanierungsbedarf. Modernisierungen oder umfangreiche Renovierungen sind nicht erforderlich – einziehen und wohlfühlen steht hier im Vordergrund. Das gepflegte Wohnumfeld schafft die ideale Basis für einen langfristigen Lebensmittelpunkt.

Die Umgebung bietet alle notwendigen Nahversorgungsmöglichkeiten – Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Bildungs- und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Die attraktive Lage des Hauses sorgt für kurze Wege und trägt zum hohen Wohnwert bei.

Die Wohnung bietet mit ihren Eigenschaften ein zeitgemäßes und komfortables Zuhause. Besonderes Augenmerk liegt auf der Kombination von Wohnfläche, Terrassenzugang

und Gartennutzung, wodurch das Objekt vielfältige Möglichkeiten zur Entfaltung bereitstellt. Die gehobene Ausstattung, die moderne Fernwärme-Heizung und der neuwertige Zustand unterstreichen die Wertbeständigkeit dieser Immobilie.

Diese Erdgeschosswohnung vereint mit ihren drei Zimmern auf ca. 93 m², zwei Bädern, einer offenen Küche mit moderner Einbauküche, sowie der Terrasse und Gartennutzung, zentrale Vorzüge für anspruchsvolles Wohnen und ist sofort beziehbar. Ein Tiefgaragenplatz, im Kaufpreis inbegriffen, der Hausmeisterservice, sowie ein Aufzug, der bis ins UG führt, runden dieses attraktive Angebot ab.

Überzeugen Sie sich selbst von den besonderen Merkmalen dieser Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Hier eröffnet sich Ihnen die Möglichkeit, ein hochwertiges Zuhause nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten.

Objektnummer: 26349054 - 72070 Tübingen

Ausstattung und Details

Ein besonderes Augenmerk liegt auf der gehobenen Ausstattung:

- Parkettboden im gesamten Wohn- und Schlafbereich
- Granitfliesen im Sanitärbereich
- Offene Küche mit moderner Einbauküche inklusive aller Elektrogeräte
- Tageslichtbad mit hochwertiger Ausstattung, deckenhoch gefliest
- Zweites Bad mit Dusche, deckenhoch gefliest
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Weiße doppelt verglaste Thermofenster mit Zwangsbelüftung und Jalousien

Objektnummer: 26349054 - 72070 Tübingen

Alles zum Standort

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, studentisch geprägtes Klientel ein lebensfrohes und unbeschwertes Flair.

Die Wohnung befindet sich in der Tübinger Weststadt und liegt am Rand der historischen Altstadt Tübingens. Die Nähe zur Innenstadt, der Universität sowie eine hervorragende Infrastruktur sprechen für sich. Mehrere Schulen als auch Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ebenfalls sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf umliegend schnellstens zu erreichen.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Zahlreiche Spielplätze und weitläufige Parks sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und laden zu gemeinsamen Stunden im Freien ein. Sportanlagen und kulturelle Einrichtungen fördern die aktive Freizeitgestaltung.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Buslinien und dem S-Bahnhof Tübingen West in nur acht Minuten Fußweg ermöglicht es, flexibel und umweltbewusst mobil zu sein. So sind sowohl das Stadtzentrum als auch umliegende Regionen schnell und unkompliziert erreichbar.

Objektnummer: 26349054 - 72070 Tübingen

Sonstige Angaben

- Aufzug
- Hausmeisterservice
- Hausverwaltung

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26349054 - 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