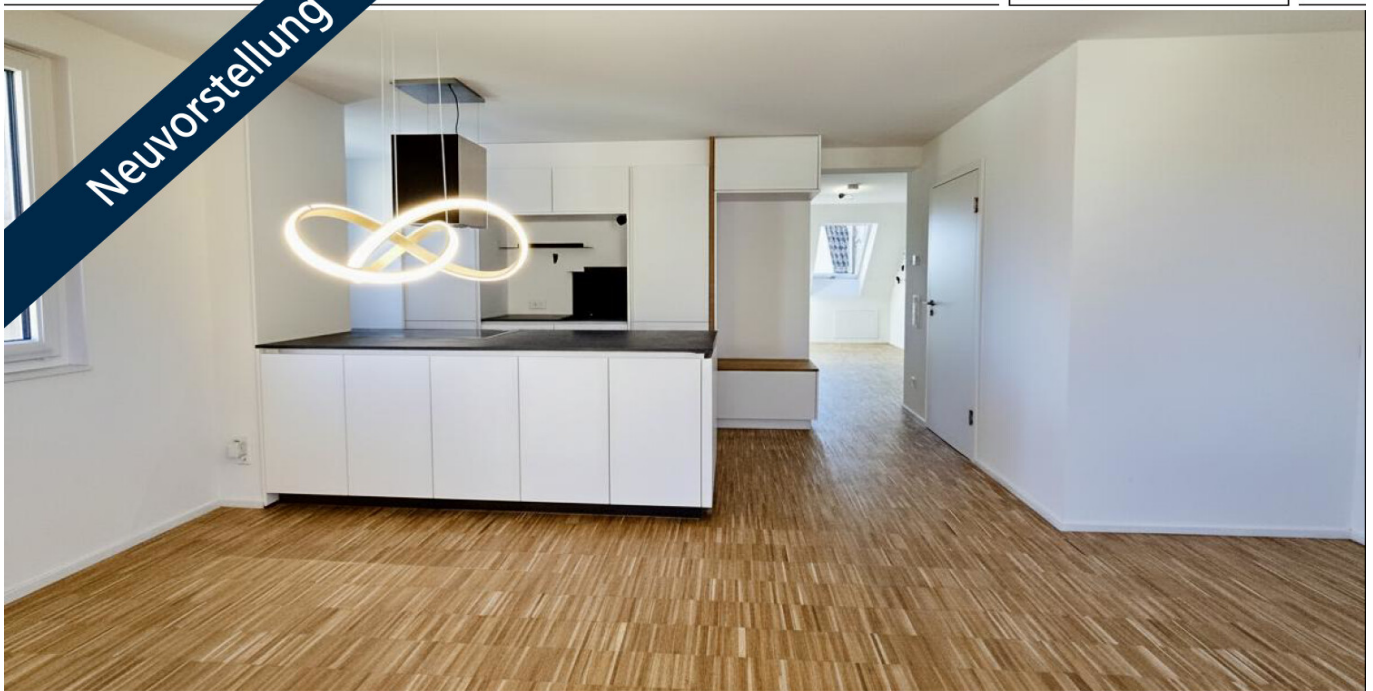


Tübingen / Bühl

# Exklusive Maisonette-Wohnung mit gehobener Ausstattung, Balkon & Tiefgaragenstellplatz

Property ID: 25349039

Neuvorstellung



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

RENT PRICE: 1.250 EUR • LIVING SPACE: ca. 83 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

**Property ID: 25349039 - 72072 Tübingen / Bühl**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25349039 - 72072 Tübingen / Bühl

## At a glance

Property ID	25349039	Rent price	1.250 EUR
Living Space	ca. 83 m <sup>2</sup>	Additional costs	200 EUR
Floor	3	Type	Maisonette
Rooms	3	Condition of property	Like new
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	2022	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Underground car park, 50 EUR (Rent)		

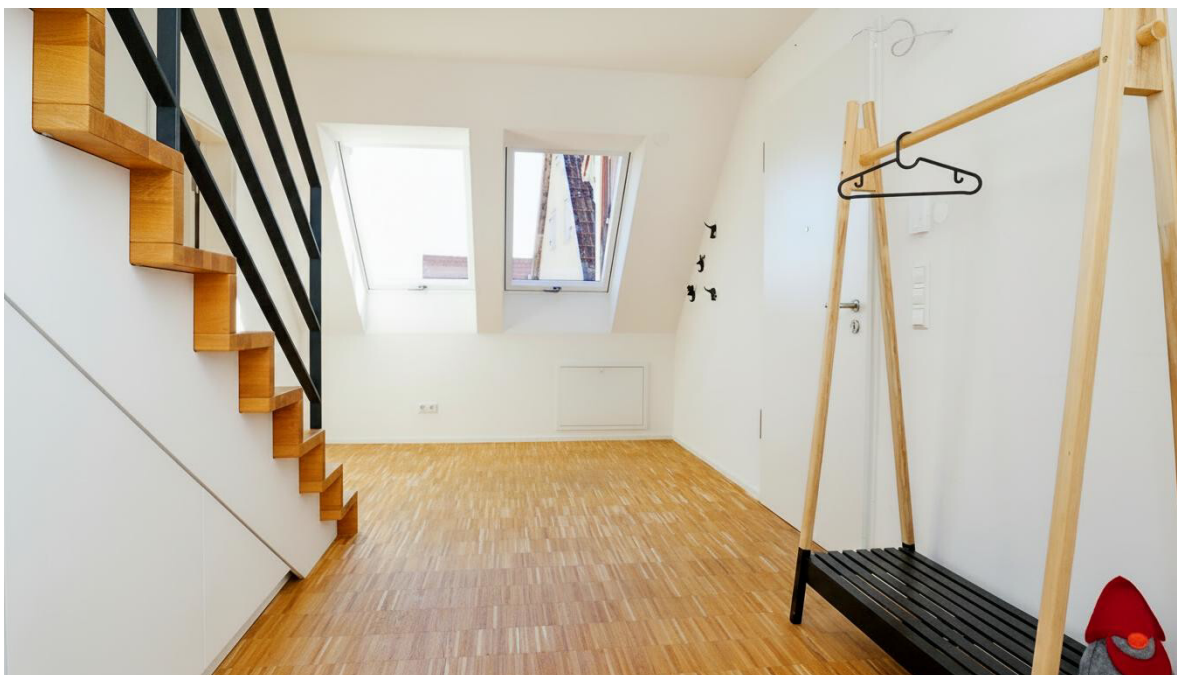
Property ID: 25349039 - 72072 Tübingen / Bühl

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	31.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	31.07.2032	Energy efficiency class	A
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 25349039 - 72072 Tübingen / Bühl

## The property



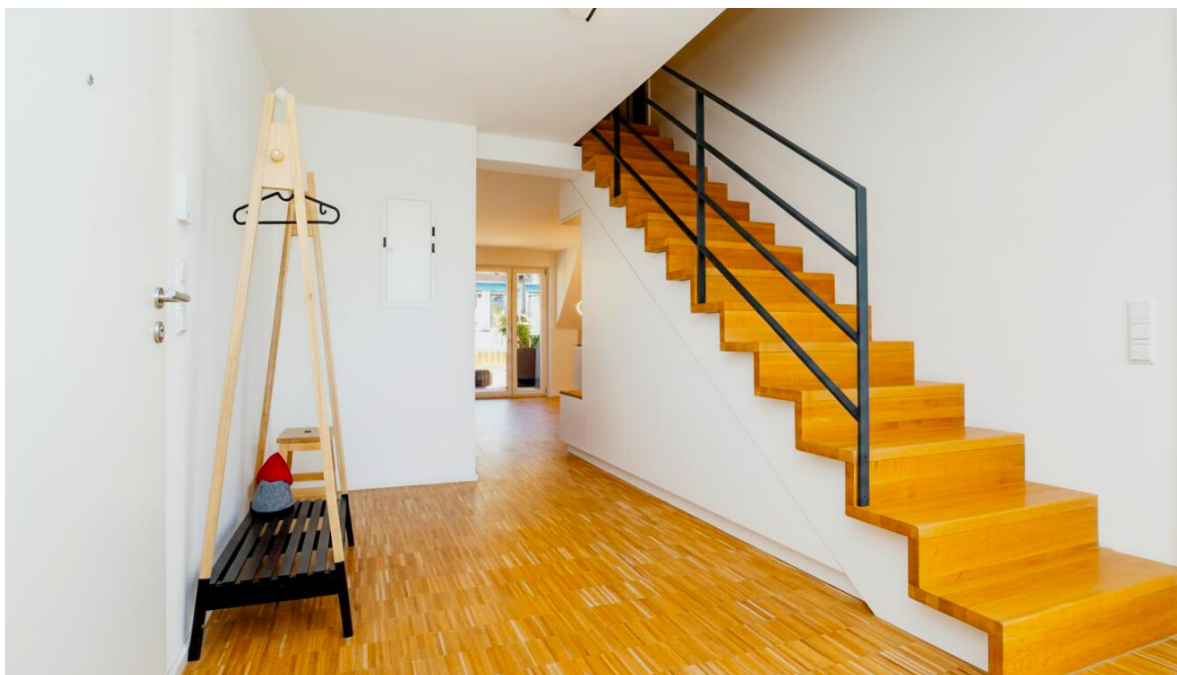
Property ID: 25349039 - 72072 Tübingen / Bühl

## The property



Property ID: 25349039 - 72072 Tübingen / Bühl

## The property



Property ID: 25349039 - 72072 Tübingen / Bühl

## The property



Property ID: 25349039 - 72072 Tübingen / Bühl

## The property



Property ID: 25349039 - 72072 Tübingen / Bühl

## The property

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

erhalten Sie nach Ihrer Anfrage im ausführlichen  
Exposé

# VPI

Reutlingen - Tübingen

**Property ID: 25349039 - 72072 Tübingen / Bühl**

## A first impression

Diese neuwertige Maisonette-Wohnung aus dem Baujahr 2022 überzeugt auf ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer hochwertigen Ausstattung. Die Wohnung ist Teil eines architektonisch anspruchsvoll gestalteten Hauses, das durch klare Linien, eine moderne Formensprache und eine hochwertige Gesamtwirkung besticht.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Die hochwertige Design-Einbauküche ist mit Geräten der Marken Siemens und Neff ausgestattet und erfüllt auch gehobene Ansprüche. Große, dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und hohen Komfort im Alltag.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet damit eine attraktive Maisonette-Struktur mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt stehen Ihnen drei Zimmer zur Verfügung, bestehend aus einem großzügigen Wohn- und Essbereich sowie zwei weiteren separat nutzbaren Räumen. Zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer ergänzen das Raumangebot. Ein besonderes gestalterisches Highlight ist die stilvolle Fliesengestaltung im Bad des ersten Dachgeschosses, inspiriert von M. C. Escher.

In allen Wohnräumen ist hochwertiger Parkettboden verlegt. Für ein angenehmes Raumklima sorgt die Fußbodenheizung. Maßgefertigte Einbauschränke im Flur sowie ein zusätzlicher Abstellraum im Untergeschoss bieten praktischen Stauraum.

Die Warmwasserbereitung erfolgt über ein modernes, energieeffizientes Elektro-System. Die Abrechnung erfolgt direkt über den individuellen Versorgungsvertrag des Mieters mit dem jeweiligen Stromanbieter. Die energetische Qualität des Hauses wird durch den aktuellen Energieausweis dokumentiert und unterstreicht den modernen und effizienten Standard der Immobilie.

Ein Tiefgaragenstellplatz gehört zur Wohnung und kann für 50,00 € monatlich angemietet werden. Ein Hausmeisterservice rundet das komfortable Gesamtangebot ab.

Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen angenehmen Ort zum Verweilen und Entspannen. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen die helle, freundliche Wohnatmosphäre der Wohnung.

Ein Aufzug verbindet alle Etagen des Hauses vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss und gewährleistet einen bequemen Zugang zur Wohnung. Die moderne Architektur überzeugt

**durch klare Linien und eine zeitgemäße Fassadengestaltung.**

**Diese Maisonette-Wohnung vereint stilvolle Details, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Grundrissgestaltung zu einem attraktiven Gesamtangebot für anspruchsvolle Mieter. Die Mietdauer ist zunächst auf 2 Jahre befristet, mit einer Option auf Verlängerung.**

**Erleben Sie diese besondere Immobilie bei einer Besichtigung – und entdecken Sie, wie Komfort, Funktionalität und Design hier zu einem harmonischen Wohnkonzept verschmelzen - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**Property ID: 25349039 - 72072 Tübingen / Bühl**

## **Details of amenities**

- **Großzügiger, heller Wohn- und Essbereich mit offener Küche**
- **Hochwertige Parkettböden in der gesamten Wohnung**
- **Fußbodenheizung in allen Räumen**
- **Vollausgestattete Designküche**
- **Designbäder mit hochwertigen Sanitärausstattung**
- **Maßgefertigte Einbauschränke im Flur**
- **Dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden**
- **Hochwertige Holzterrappe zum DG 2**
- **Aufzug vom UG bis in das DG.**
- **Mit Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 50,00 € / Monat)**
- **Hausmeisterservice.**
- **Zusätzlicher Abstellraum im Untergeschoss.**

**Property ID: 25349039 - 72072 Tübingen / Bühl**

## All about the location

Die Wohnung liegt im Tübinger Stadtteil Bühl – ruhig gelegen und dennoch gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe, der öffentliche Nahverkehr sowie Naherholungsgebiete sind in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für eine hohe Lebensqualität im Alltag.

Bühl ist ein Stadtteil von Tübingen und liegt idyllisch im Neckartal in Sichtweite der Wurmlinger Kapelle. Die Ortschaft befindet sich rund sechs Kilometer südwestlich von Tübingen sowie etwa vier Kilometer östlich von Rottenburg und zählt rund 2.400 Einwohner.

Der Stadtteil ist in den Tübinger Stadtverkehr eingebunden und verfügt über eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Ergänzend besteht eine regelmäßige und sehr gute Busverbindung nach Rottenburg.

Auch für den Individualverkehr ist die Lage attraktiv: Die Auffahrt Rottenburg zur Bundesautobahn A 81 (Singen–Stuttgart) ist in etwa zwölf Kilometern erreichbar und gewährleistet eine schnelle Anbindung in die Region sowie in überregionale Ziele.

Im Ort selbst sowie in der näheren Umgebung stehen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Ergänzend bietet das Umfeld eine Auswahl an gastronomischen Angeboten, die zur hohen Wohn- und Lebensqualität beitragen.

Ein besonderes Highlight ist das in direkter Nachbarschaft gelegene Schloss Bühl, das der Umgebung ein historisch geprägtes und reizvolles Ambiente verleiht.

Insgesamt verbindet Bühl eine ruhige, naturnahe Wohnlage im Neckartal mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung an Tübingen, Rottenburg und das umliegende Umland.

**Property ID: 25349039 - 72072 Tübingen / Bühl**

## Other information

**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.

**Property ID: 25349039 - 72072 Tübingen / Bühl**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Werner Enzmann**

---

**Uhlandstraße 2, 72072 Tübingen**

**Tel.: +49 7071 - 70 75 506**

**E-Mail: [tuebingen@von-poll.com](mailto:tuebingen@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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