Tübingen

Erstbezug nach Fertigstellung! Exklusive DG-Wohnung in zentraler Lage zur Miete.

Property ID: 25349044

RENT PRICE: 1.885 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 97,72 m² • **ROOMS:** 3

Property ID: 25349044 - 72072 Tübingen

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

Property ID: 25349044 - 72072 Tübingen

At a glance

Property ID	25349044
Living Space	ca. 97,72 m²
Available from	01.09.2025
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2025
Type of parking	1 x Underground car park, 100 EUR (Rent)

Rent price	1.885 EUR
Additional costs	270 EUR
Condition of property	First occupancy
Usable Space	ca. 12 m²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25349044 - 72072 Tübingen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Fossil CHP
Energy certificate valid until	12.04.2033
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	60.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 25349044 - 72072 Tübingen

The property

Property ID: 25349044 - 72072 Tübingen

The property

Property ID: 25349044 - 72072 Tübingen

The property

Property ID: 25349044 - 72072 Tübingen

The property

Property ID: 25349044 - 72072 Tübingen

The property

- weitere Bilder
- Grundrisse
- die Adresse
- Informationen

erhalten Sie nach Ihrer Anfrage im ausführlichen Exposé

VPI

Reutlingen - Tübingen

Property ID: 25349044 - 72072 Tübingen

A first impression

Ab dem 01.09.2025 haben Sie die Möglichkeit, diese hochwertige Dachgeschosswohnung in einem modernen Neubauensemble, das sich um einen Innenhof gruppiert, in zentraler und zugleich ruhiger Lage in der Tübinger Südstadt zu beziehen. Die Wohnung befindet sich in einem Haus mit elf Wohneinheiten und liegt im 3. OG. Auf dieser Ebene haben Sie nur einen Nachbarn. Das Gebäude wurde im Jahr 2025 fertiggestellt. Die Wohnung bietet mit ca. 97,72 m² Wohnfläche erstklassigen Wohnkomfort und stilvolle Architektur in Erstbezugsqualität.

Die Wohnung umfasst drei gut geschnittene Zimmer und eignet sich ideal für Menschen, die eine moderne, gehoben ausgestattete Wohnlösung suchen. Das Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zur großen West- Dachterrasse. Eine breite Schiebetür schafft einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich und unterstreicht das offene, lichtdurchflutete Wohngefühl. Zusätzlich sorgt eine elegante Schiebetür zwischen Diele und Wohnbereich für eine flexible Raumgestaltung und ermöglicht bei Bedarf eine klare Trennung zwischen Eingangsbereich und Wohnraum – ohne den offenen Charakter der Wohnung zu beeinträchtigen. Ein weiteres Zimmer, welches vom Wohn- Essbereich zugänglich ist, verfügt ebenfalls über einen Terrassenzugang – perfekt für individuelle Nutzungskonzepte. Das dritte Zimmer liegt ruhig im hinteren Bereich der Wohnung und bietet mit seinem Blick zum begrünten Innenhof eine ideale Rückzugsmöglichkeit – beispielsweise als Schlaf-/ Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

In den Wohnbereich integriert ist eine offen gestaltete Küche mit moderner Kücheninsel, die sich harmonisch in das Gesamtbild einfügt. Ob gemeinsames Kochen oder gesellige Abende – dieser Raum bietet dafür den idealen Rahmen. Die hochwertige Einbauküche mit Markengeräten der Firma NEFF wurde erst kürzlich eingebaut und ist mit 85,00 € bereits in der Kaltmiete enthalten.

Das Tageslichtbad ist mit bodengleicher Dusche, Handtuchheizkörper und Sanitärelementen komfortabel ausgestattet und bietet ausreichend Platz für Ihre weiteren Badmöbel. Ein Waschmaschinenanschluss ist sowohl im Bad als auch im gemeinschaftlichen Waschkeller vorhanden.

Weitere Ausstattungsmerkmale wie ein edler Eiche-Dielenboden, eine kontrollierte Wohnraumbelüftung, elektrische Jalousien in allen Räumen sowie der Anschluss an das

Fernwärmenetz sorgen für ein angenehmes und effizientes Wohnklima. Ergänzt wird dies durch eine moderne Fußbodenheizung, die in allen Räumen für wohlige Wärme sorgt. Es ist mit geringen Heizkosten zu rechnen. Da Erstbezug, liegen noch keine Verbrauchsangaben vor. Ein Glasfaseranschluss sowie eine Video-Gegensprechanlage bieten zeitgemäße Technik und optimale Konnektivität.

Praktischer Stauraum ist sowohl durch einen Abstellraum in der Wohnung als auch durch ein separates Kellerabteil im Untergeschoss gegeben. Hier befindet sich auch der zugehörige Tiefgaragenstellplatz, für welchen zzgl. 100?€ / Monat zu zahlen sind. Zudem stehen ein Fahrradkeller sowie ein Hausmeisterservice zur Verfügung, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen. Ein Aufzug sorgt für einen bequemen Zugang zur Wohnung.

Die Mietdauer ist zunächst auf 3 bis 4 Jahre befristet, mit einer evtl. Option auf Verlängerung.

Erleben Sie modernes Wohnen mit urbanem Flair, durchdachter Architektur und hochwertiger Ausstattung.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Property ID: 25349044 - 72072 Tübingen

Details of amenities

- Erstbezug nach Fertigstellung.
- Gehobene Ausstattung.

- Heizung und Warmwasser über Fernwärme.
- Belüftung und Jalousien in allen Zimmern.
- Moderne hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten der Marke NEFF.
- Dielenboden Eiche massiv.
- Große Dachterrasse in West- Ausrichtung.
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Handtuchheizkörper, Anschluss für Waschmaschine und Platz für Badmöbel.
- Glasfaseranschluss.
- Video- Gegensprechanlage.
- Aufzug vom UG bis in das DG.
- Mit Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 100,00 € / Monat).
- Hausmeisterservice.
- Fahrradkeller.
- Zusätzlicher Abstellraum im Untergeschoss.
- Weiterer Waschmaschinen- Platz im gemeinschaftlichen Waschkeller.

Property ID: 25349044 - 72072 Tübingen

All about the location

Die Wohnung liegt in der begehrten Südstadt von Tübingen – ruhig und dennoch zentrumsnah. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, ÖPNV und Naherholung sind in wenigen Minuten erreichbar.

Tübingen ist eine Universitätsstadt im Zentrum Baden-Württembergs. Sie liegt am Neckar südlich der Landeshauptstadt Stuttgart im aufstrebenden Ballungsraum der Region Neckar-Alb zwischen Neckar, Schwarzwald und Schwäbischer Alb. 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 junges, studentisch geprägtes Klientel ein lebensfrohes und unbeschwertes 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.

Property ID: 25349044 - 72072 Tübingen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.4.2033.
Endenergiebedarf beträgt 60.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Property ID: 25349044 - 72072 Tübingen

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com