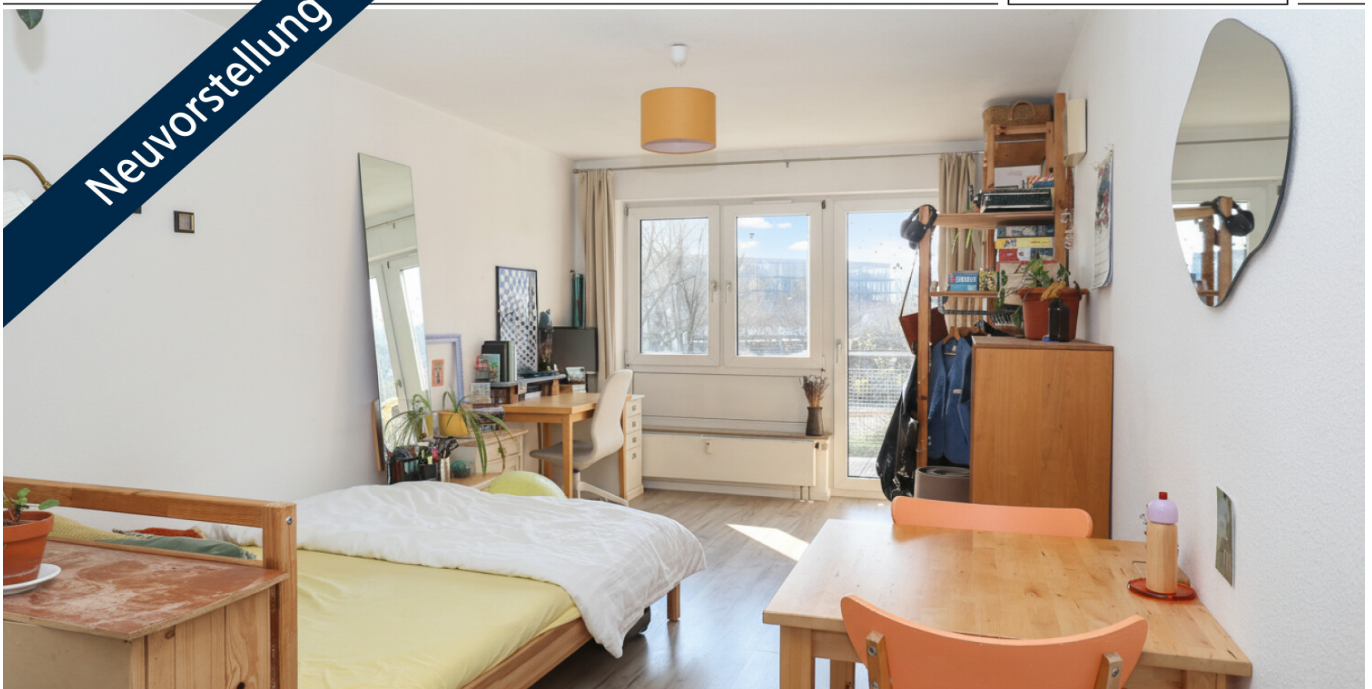


Tübingen

# Praktisches Apartment in Tübinger Wohnpark mit Balkon und Stellplatz - Attraktive Kapitalanlage

*Property ID: 26349057*

Neuvorstellung



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

**PURCHASE PRICE: 152.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 27,65 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1**

**Property ID: 26349057 - 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: 26349057 - 72072 Tübingen

## At a glance

|                      |                           |                       |   |
|----------------------|---------------------------|-----------------------|---|
| Property ID          | 26349057                  | Purchase Price        | 152.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 27,65 m <sup>2</sup>  | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Floor                | 3                         |                       |   |
| Rooms                | 1                         |                       |   |
| Bathrooms            | 1                         |                       |   |
| Year of construction | 1995                      | Condition of property | Well-maintained   |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space | Construction method   | Solid   |
|                      |                           | Equipment             | Balcony   |

Property ID: 26349057 - 72072 Tübingen

## Energy Data

|                                |                   |  |                                |
|--------------------------------|-------------------|--|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating   | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Light natural gas | Final energy consumption                             | 133.00 kWh/m <sup>2</sup> a    |
| Energy certificate valid until | 14.02.2028        | Energy efficiency class                              | E                              |
| Power Source                   | Gas               | Year of construction according to energy certificate | 1995                           |

Property ID: 26349057 - 72072 Tübingen

## The property



KI-basiertes Bild



Property ID: 26349057 - 72072 Tübingen

## The property



Property ID: 26349057 - 72072 Tübingen

## The property



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

erhalten Sie nach Ihrer Anfrage im ausführlichen  
Exposé

# VPI

Reutlingen - Tübingen

**Property ID: 26349057 - 72072 Tübingen**

## A first impression

Dieses gepflegte Apartment mit einer Wohnfläche von ca. 27,65 m<sup>2</sup> bietet sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern eine attraktive Perspektive. Die kompakte Größe, die funktionale Ausstattung und die gute Lage machen die Wohnung zu einer nachhaltigen Lösung – sei es als solide Kapitalanlage oder als urbaner Wohnsitz für Singles oder Pendler.

Die Einheit befindet sich in einem im Jahr 1995 errichteten Mehrfamilienhaus, das laufend instand gehalten wurde. Besonders hervorzuheben sind die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen an Fassade und Dach, die den langfristig guten baulichen Zustand der Immobilie sichern und sowohl Investoren als auch Eigennutzern ein hohes Maß an Planungssicherheit bieten.

Der offen gestaltete Wohnbereich ist mit modernem Laminatboden ausgestattet und vermittelt ein zeitgemäßes, angenehmes Wohnambiente, während das Bad mit Fliesen ausgestattet ist. In der Pantryküche kommt ein pflegeleichter und besonders beständiger Bodenbelag zum Einsatz. Die integrierte Einbauküche ist funktional ausgestattet und deckt den täglichen Bedarf.

Ein Balkon mit Westausrichtung erweitert den Wohnraum sinnvoll und bietet einen angenehmen Rückzugsort im Freien. Das Tageslicht-Duschbad ist deckenhoch gefliest und verfügt über ein Fenster, das für eine gute Belüftung und ein dauerhaft angenehmes Raumklima sorgt.

Die Ausstattung präsentiert sich insgesamt einfach, gepflegt und zweckmäßig. Für Kapitalanleger bedeutet dies eine wirtschaftlich sinnvolle Ausführung mit überschaubaren Instandhaltungskosten; Eigennutzer profitieren von einer soliden Grundlage für komfortables Wohnen ohne unnötigen Aufwand. Eine Zentralheizung

sorgt zuverlässig für angenehme Temperaturen.

Ein gemeinschaftlicher Hauswirtschaftsraum mit Münzwaschautomaten steht den Bewohnern zur Verfügung und stellt insbesondere bei kompakten Wohneinheiten eine praktische Ergänzung dar.

Die zentrale Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs gewährleisten eine stabile Nachfrage. Das Apartment ist derzeit vermietet, eignet sich perspektivisch jedoch ebenso für die Eigennutzung – etwa als Erstwohnung, Pendlerwohnung oder langfristiger Wohnsitz.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 179 €. Darin enthalten ist der Anteil zur Instandhaltungsrücklage für Haus und Garage – ein wichtiger Beitrag zur nachhaltigen Werterhaltung der gesamten Anlage. Die Wohnung ist aktuell vermietet und erzielt eine Jahresnettokaltmiete von ca. 5.300 €. Damit bietet sie eine solide und unkomplizierte Kapitalanlage.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre gepflegte Substanz, kontinuierliche Instandhaltung und vielseitige Nutzbarkeit. Ob als Bestandsinvestment oder als kompakter Lebensmittelpunkt: Das Apartment bietet eine ausgewogene Kombination aus Funktionalität, Lagequalität und Werthaltigkeit.

Gerne stehen wir Ihnen für nähere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich von dieser gepflegten Wohnung mit durchdachten Details und guter Vermietbarkeit zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Property ID: 26349057 - 72072 Tübingen**

## Details of amenities

Ein besonderes Augenmerk liegt auf der gepflegten Ausstattung:

- Neuwertiges Laminat im Wohnbereich sorgt für ein modernes, warmes Ambiente
- Praktische Einbauküche, kompakt integriert und funktional ausgestattet
- Tageslicht-Duschbad, deckenhoch gefliest, mit guter Belüftung durch ein Fenster
- Ausstattungsqualität: solide und gepflegt

**Property ID: 26349057 - 72072 Tübingen**

## All about the location

Das Erscheinungsbild der Universitätsstadt Tübingen wird geprägt durch den Verlauf des Neckars, das Schloss Hohentübingen und die gemütliche Altstadt mit ihren historischen Fachwerkhäusern. Zahlreiche Cafés, Geschäfte und Restaurants laden zum Flanieren und Verweilen ein.

Neben der Universität und den Universitätskliniken haben sich in den vergangenen Jahren verstärkt Startup-Unternehmen aus Forschung und Entwicklung angesiedelt. Dadurch entsteht ein dynamisches Umfeld, das durch ein junges, studentisch geprägtes Publikum einen lebensfrohen und unbeschwerten Flair vermittelt.

Die Wohnung befindet sich in einer gewachsenen und verkehrsgünstig gelegenen Wohnlage der Tübinger Südstadt mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistern und Freizeitangeboten. Mehrere Buslinien sowie der nahegelegene Regionalbahnhof ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt, zur Universität, zu den Kliniken sowie nach Reutlingen und Stuttgart.

Über die B27 und B28 besteht zudem ein effizienter Anschluss an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Die Lage bietet damit eine hohe Alltagstauglichkeit und ist besonders für Pendler, Studierende und Berufstätige interessant.

**Property ID: 26349057 - 72072 Tübingen**

## 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 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.

**Property ID: 26349057 - 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](mailto:tuebingen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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