

Tübingen

# 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Doppelparker in gepflegter Wohnanlage – Attraktive Kapitalanlage

Número de propiedad: 25349048

Neuvorstellung



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

PRECIO DE COMPRA: 160.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 27,87 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1

Número de propiedad: 25349048 - 72070 Tübingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25349048 - 72070 Tübingen

## De un vistazo

Número de propiedad	25349048
Superficie habitable	ca. 27,87 m <sup>2</sup>
Habitaciones	1
Baños	1
Año de construcción	1986

Precio de compra	160.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 5 m <sup>2</sup>
Características	Balcón

Número de propiedad: 25349048 - 72070 Tübingen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural pesado	Consumo de energía final	136.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	24.10.2027	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1986

Número de propiedad: 25349048 - 72070 Tübingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25349048 - 72070 Tübingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25349048 - 72070 Tübingen

## La propiedad

- weitere Bilder
- Grundrisse
- die Adresse
- Informationen

erhalten Sie nach Ihrer Anfrage im ausführlichen  
Exposé

# VPI

Reutlingen - Tübingen

Número de propiedad: 25349048 - 72070 Tübingen

## Una primera impresión

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einem 1986 erbauten und kontinuierlich instand gehaltenen Mehrfamilienhaus. Die Wohnanlage überzeugt durch ihren gepflegten Zustand und liegt in einem etablierten Wohngebiet mit direktem Zugang zur Altstadt und guter infrastruktureller Anbindung. Das Objekt befindet sich in gutem Zustand und zeichnet sich durch ständig getätigte Investitionen zur Instandhaltung und Modernisierung aus.

Mit einer Wohnfläche von ca. 27,87 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ein optimal aufgeteiltes Raumangebot. Herzstück der Wohnung ist der helle Wohnbereich, der verschiedene Nutzungsmöglichkeiten vereint: Er bietet ausreichend Platz zum Schlafen, Entspannen und Essen. Ein modernes Raumkonzept garantiert eine effiziente Nutzung des vorhandenen Platzes, ohne an Komfort einzubüßen. Der direkt an den Wohnraum angrenzende überdachte Balkon erweitert den Lebensraum ins Freie und schafft ein angenehmes Wohngefühl.

Besonderes Augenmerk verdient die moderne Ausstattung: Ein hochwertiger Vinylboden in Holzoptik sorgt im Wohnbereich für ein zeitgemäßes und angenehmes Ambiente. Der Eingangsbereich mit Abstellnische sowie der praktische Pantry-Küchenbereich sind mit langlebigen Granitfliesen versehen. Die kompakte Pantryküche integriert alle notwendigen Funktionen und knüpft nahtlos an das Wohnzimmer an. Das Tageslicht-Duschbad präsentiert sich gepflegt und ist deckenhoch gefliest. Das Fenster sorgt für eine angenehme Belüftung und ausreichend natürliches Licht.

Die Wohnung wird über eine angenehme Fußbodenheizung erwärmt, die in den kühleren Monaten für Behaglichkeit sorgt. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzuschätzen und wurde stets durch regelmäßige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen gesichert.

Zur Wohnung gehört ein Doppelparker in der hauseigenen Tiefgarage. Dieser Stellplatz bietet eine komfortable und witterungsgeschützte Parkmöglichkeit – ein bedeutender Vorteil in innerstädtischer Lage von Tübingen, wo Parkraum erfahrungsgemäß knapp ist. Ein Abstellraum im Untergeschoss, ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum, sowie ein Waschraum mit eigenem Platz für Waschmaschine und Trockner runden das Angebot ab.

Das Objekt wird derzeit vermietet und erzielt aktuelle Mieteinnahmen von ca. 5.500 Euro



jährlich. Damit eignet sich das Objekt besonders für Investoren, die eine langfristig vermietete, gut planbare Kapitalanlage mit überschaubarem Verwaltungsaufwand suchen. Die bestehende Vermietung bietet zugleich Sicherheit und sofortige Einnahmen.

Die Umgebung bietet eine umfassende Nahversorgung, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie hohe Lebensqualität. Für Eigennutzer reizt die Wohnung durch die Kombination aus kompaktem Schnitt, modernem Wohnkomfort und komfortablen Extras.

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung vereint einen durchdachten Grundriss, moderne Ausstattungsmerkmale und einen Tiefgaragenstellplatz – ein Gesamtpaket, das sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer überzeugend ist. Die kontinuierliche Instandhaltung des Gebäudes, die gute Vermietbarkeit sowie die hervorragende Lage runden das Angebot ab.

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!

Número de propiedad: 25349048 - 72070 Tübingen

## Detalles de los servicios

Ein besonderes Augenmerk liegt auf der gepflegten Ausstattung:

- Vinylboden in Holzoptik im Wohnbereich sorgt für ein modernes, warmes Ambiente
- Granitfliesen im Eingangsbereich und in der Pantryküche garantieren Langlebigkeit und Pflegeleichtigkeit
- Praktische Pantryküche, kompakt integriert und funktional ausgestattet
- Tageslicht-Duschbad, deckenhoch gefliest, mit guter Belüftung durch ein Fenster
- Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima in den kühleren Monaten
- Ausstattungsqualität: solide und regelmäßig modernisiert

Número de propiedad: 25349048 - 72070 Tübingen

## Todo sobre la ubicación

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 und studentisch geprägtes Klientel, einen lebensfrohen und unbeschwerten 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 umgehend zu erreichen.

Número de propiedad: 25349048 - 72070 Tübingen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.10.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número de propiedad: 25349048 - 72070 Tübingen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Werner Enzmann

---

Uhlandstraße 2, 72072 Tübingen

Tel.: +49 7071 - 70 75 506

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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