

Tübingen

# Ein- oder Zweifamilienhaus in Tübingen Pfrondorf

Αριθμός ακινήτου: 26349079

Neuvorstellung



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 689.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 150 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 683 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26349079 - 72074 Tübingen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ?????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

Αριθμός ακινήτου: 26349079 - 72074 Tübingen

?? ??? ??????

|                    |                                                        |
|--------------------|--------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 26349079                                               |
| ???????????        | ca. 150 m <sup>2</sup>                                 |
| ????? ??????       | ????????????? ?????                                    |
| ?????????          | 6                                                      |
| ?????????? ???     | 4                                                      |
| ?????????          |                                                        |
| ?????????          | 2                                                      |
| ???? ????????????  | 1959                                                   |
| ????? ???????????? | 1 x ?????????? ?????<br>?????????????, 1 x<br>???????? |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????            | 689.000 EUR                                                                           |
| ???????????              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????????????     | 1989                                                                                  |
| ????????? ?????????????? | ???????                                                                               |
| ?????????                | ????????, WC<br>?????????????, ?????,<br>?????????????????<br>????????, ?????????     |

????????? ??????????

|                                                   |                    |                                                                            |                |
|---------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ?????????<br>?????????                            | ????????? ???????? | ??????????????<br>???????????                                              | BEDARF         |
| ???? ??????????                                   | ?????              | ??????? ??????                                                             | 504.70 kWh/m²a |
| ????????????<br>????????????????<br>????????? ??? | 10.02.2036         | ??????????<br>??????????????<br>???????????                                | H              |
| ???? ???????????                                  | ?????              | ????? ???????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>???????????????? | 1989           |

Αριθμός ακινήτου: 26349079 - 72074 Tübingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26349079 - 72074 Tübingen

?? ???????



**Αριθμός ακινήτου: 26349079 - 72074 Tübingen**

**??? ????? ????????**

Dieses helle und gut geschnittene Ein- bis Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1959 überzeugt durch seine gute Raumaufteilung, den besonderen Charme und das herrliche 683 m<sup>2</sup> große Grundstück..

Die Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen (Erdgeschoss und Dachgeschoss) und bietet insgesamt sechs Zimmer, zwei Küchen sowie zwei Bäder. Damit eignet sie sich sowohl als klassisches Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienhaus oder für das Mehrgenerationenwohnen.

Das gepflegte Treppenhaus mit einer schönen Holzterasse unterstreicht den wohnlichen Charakter des Hauses. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Keller mit Hobbyraum und weiteren praktischen Nutzflächen.

Im Außenbereich laden eine Terrasse und ein Balkon zum Entspannen mit Blick ins Grüne ein. Eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz bieten komfortable Parkmöglichkeiten.

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung. Parkettböden verleihen den Wohnräumen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet somit ideale Voraussetzungen, um sie nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten.

Highlights auf einen Blick:

Charmantes Ein- bis Zweifamilienhaus  
Baujahr 1959  
Ca. 683 m<sup>2</sup> großes Grundstück  
Ruhige Anliegerstraße  
Sechs Zimmer auf zwei Etagen  
Zwei Küchen und zwei Bäder  
Balkon und Terrasse  
Keller mit Hobbyraum  
Schönes Treppenhaus mit Holzterasse  
Parkettböden  
Öl-Zentralheizung  
Garage und zusätzlicher Stellplatz  
Sanierungsbedürftig mit großem Entwicklungspotenzial

**Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, Paare oder Mehrgenerationenhaushalte, die ein Haus mit Charakter, großzügigem Platzangebot und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten suchen.**

**Αριθμός ακινήτου: 26349079 - 72074 Tübingen**

**????????????? ??? ????????**

- Stilvolle Holzterre mit besonderem Charakter
- Parkettböden in allen Räumen außer Sanitär
- Gewölbekeller
- Helle Wohnräume mit angenehmer Wohnatmosphäre
- großer Garten mit altem Obstbaumbestand

**Αριθμός ακινήτου: 26349079 - 72074 Tübingen**

**??? ??? ??? ?????????**

Die Immobilie befindet sich in Tübingen-Pfrondorf, einem der beliebtesten und naturnahen Stadtteile der Universitätsstadt Tübingen. Pfrondorf verbindet die Vorzüge eines ruhigen, familienfreundlichen Wohnumfelds mit der Nähe zur lebendigen Innenstadt und bietet eine hohe Lebensqualität.

Der Stadtteil zeichnet sich durch seine gewachsene Ortsstruktur, gepflegte Wohngebiete und die unmittelbare Nähe zu Wiesen, Feldern und Wäldern aus. Zahlreiche Spazier-, Rad- und Wanderwege beginnen praktisch vor der Haustür und laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Familien profitieren von einem guten Betreuungs- und Bildungsangebot mit Kindergarten und Grundschule direkt im Ort. Weiterführende Schulen sowie die Universität, das Universitätsklinikum und weitere Bildungseinrichtungen sind in wenigen Fahrminuten oder bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Die Tübinger Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt, den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten liegt nur wenige Minuten entfernt. Auch Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahe gelegenen Bundesstraßen B27 und B28 bestehen schnelle Verbindungen nach Reutlingen, Stuttgart und zum Flughafen Stuttgart. Mehrere Buslinien sorgen zudem für eine gute Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegenden Stadtteile.

Tübingen-Pfrondorf vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen der Region. Der Stadtteil ist ideal für Familien, Paare und alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf die Vorzüge einer lebendigen Universitätsstadt verzichten zu müssen.

**Αριθμός ακινήτου: 26349079 - 72074 Tübingen**

**????? ????????????**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.02.2036.

Endenergiebedarf beträgt 504,7 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

#### **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.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26349079 - 72074 Tübingen**

**?????????? ??????????????**

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

**Werner Enzmann**

**Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen**

**Tel.: +49 7121 - 36 49 794**

**E-Mail: reutlingen@von-poll.com**

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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