

Tübingen - Lustnau

# Wunderschöne Design 4,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Lustnau

Codice oggetto: 26349070



PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 98 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 243 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26349070 - 72074 Tübingen - Lustnau**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 26349070 - 72074 Tübingen - Lustnau

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26349070
Superficie netta	ca. 98 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1903
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26349070 - 72074 Tübingen - Lustnau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Elettricità</b>	Consumo energetico	<b>26.20 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>14.12.2032</b>	Classe di efficienza energetica	<b>A+</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1903</b>

Codice oggetto: 26349070 - 72074 Tübingen - Lustnau

## La proprietà



Codice oggetto: 26349070 - 72074 Tübingen - Lustnau

## La proprietà



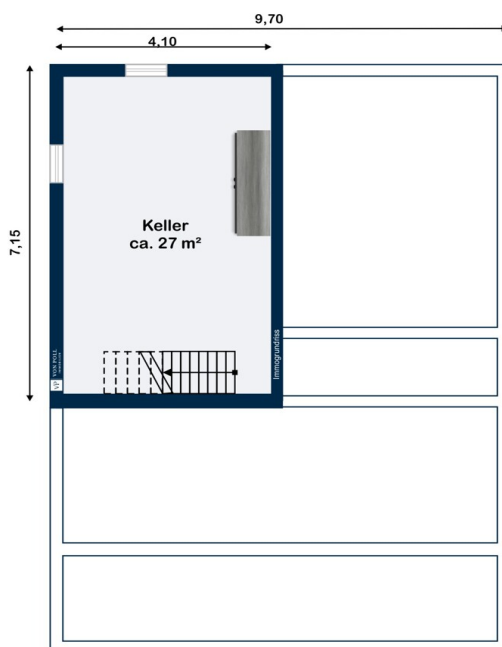
Codice oggetto: 26349070 - 72074 Tübingen - Lustnau

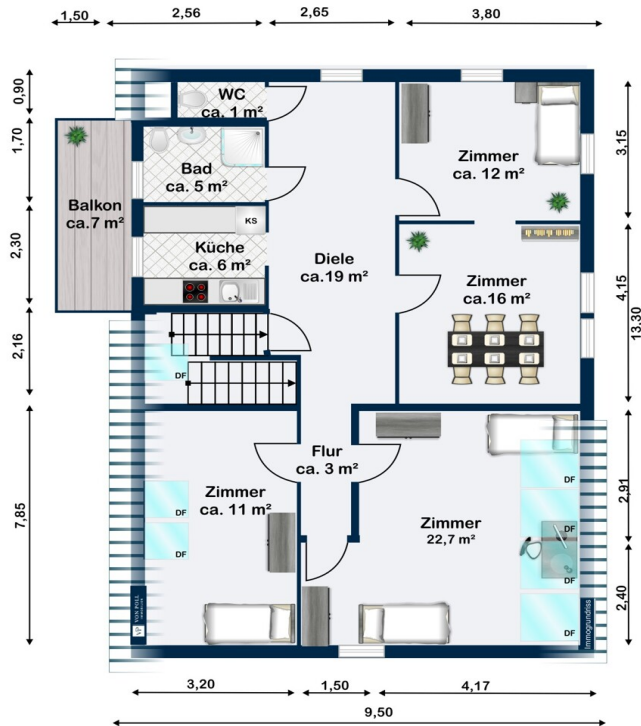
## La proprietà



Codice oggetto: 26349070 - 72074 Tübingen - Lustnau

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26349070 - 72074 Tübingen - Lustnau**

## **Una prima impressione**

- **Ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Dachgeschoss eines 3-Familienhauses aus dem Jahr 1903**
- **Umfassende Kernsanierung im Jahr 2022 und in sehr gepflegtem Top-Zustand**
- **Anspruchsvolle Architektur mit gelungener Verbindung aus historischem Charakter und modernem Wohnkomfort**
- **4,5 Zimmer,**
- **großer und heller Wohnbereich mit tollem Raumgefühl**
- **Einbauküche mit Zugang zu dem Balkon**
- **Modernes Badezimmer mit Dusche sowie separatem Gäste-WC**
- **großer, schöner Balkon mit ca. 8 m<sup>2</sup>**
- **Effiziente Hybrid-Zentralheizung mit Lust-Wasser-Wärmepumpe (energetischer Standard A+)**
- **1 Garagenstellplatz**
- **Ruhige und dennoch zentrale Lage in Tü-Lustnau**

**Für weitere Informationen und ein ausführliches Exposé freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne erhalten Sie anschließend auch die Möglichkeit, den virtuellen Rundgang zu betrachten.**

**+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können  
+++**

**Codice oggetto: 26349070 - 72074 Tübingen - Lustnau**

## **Dettagli dei servizi**

- Energetisch top A+
- Anspruchsvolle Architektur
- 4,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 98 m<sup>2</sup> in einem 3-Familienhaus
- zusätzlich großer Dachspitzboden
- 1 Garagenstellplatz
- großer Balkon
- Hochwertiges Massivholzparkett
- Tageslichtbad + Gäste-WC

**Codice oggetto: 26349070 - 72074 Tübingen - Lustnau**

## **Tutto sulla posizione**

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage in Lustnau und ist gut angebunden an den öffentlichen Verkehr. Es bietet sich eine gute Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten nur wenige Gehminuten entfernt.

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 Stadt Tübingen beschreibt auf Ihrem Internetprofil den Ortsteil Lustnau wie folgt: Lustnau liegt östlich von Tübingen und ist mit seinen 10.858 Einwohnern (Stand: 31. Dezember 2022) der größte Stadtteil. Viele Dienstleistungen der Stadtverwaltung können direkt bei der Geschäftsstelle im Lustnauer Rathaus erledigt werden. In Lustnau gibt es eine Grundschule, vier Kindergärten und eine Spielgruppe, eine Turn- und Festhalle sowie zwei Kirchen.

Lustnau zeichnet sich durch ein aktives Vereinsleben aus, das den dörflichen Charakter des Stadtteils unterstreicht. Zu den Aktivitäten der Vereine zählen gemeinsame Veranstaltungen wie das Dorffest, eine „Dorfrally“ für Kinder und Jugendliche sowie ein jährlich stattfindendes Faustballturnier. Die Vereine geben das gemeinsame Nachrichtenblatt „Lustnau aktuell“ heraus, das monatlich über die Aktivitäten der Vereine und Kirchen informiert. Lustnau bietet ein hohes Maß an Wohn- und Freizeitqualität und eine sehr gut ausgebaute Anbindung des Tübinger Stadtverkehrs.

**Codice oggetto: 26349070 - 72074 Tübingen - Lustnau**

## **Ulteriori informazioni**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 14.12.2032**

**Endenergiebedarf beträgt 26,20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903.**

**Die Energieeffizienzklasse ist A+**

**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.**

**Codice oggetto: 26349070 - 72074 Tübingen - Lustnau**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Werner Enzmann**

---

**Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen**

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

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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