

Tübingen

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

Codice oggetto: 26349057

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 152.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 27,65 m² • VANI: 1

Codice oggetto: 26349057 - 72072 Tübingen

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

Codice oggetto: 26349057 - 72072 Tübingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26349057
Superficie netta	ca. 27,65 m ²
Piano	3
Vani	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	152.000 EUR
Appartamento	Appartamento
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 26349057 - 72072 Tübingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	133.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	14.02.2028	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

Codice oggetto: 26349057 - 72072 Tübingen

La proprietà



Codice oggetto: 26349057 - 72072 Tübingen

La proprietà



Codice oggetto: 26349057 - 72072 Tübingen

La proprietà



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

erhalten Sie nach Ihrer Anfrage im ausführlichen
Exposé

VPI

Reutlingen - Tübingen

Codice oggetto: 26349057 - 72072 Tübingen

Una prima impressione

Dieses gepflegte Apartment mit einer Wohnfläche von ca. 27,65 m² 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!

Codice oggetto: 26349057 - 72072 Tübingen

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26349057 - 72072 Tübingen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26349057 - 72072 Tübingen

Ulteriori informazioni

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: 26349057 - 72072 Tübingen

Partner di contatto

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

Werner Enzmann

Uhlandstraße 2, 72072 Tübingen

Tel.: +49 7071 - 70 75 506

E-Mail: tuebingen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com