

Tübingen

# Charm der 50er Jahre trifft modernes Familienleben mit Gartenfreude

Número da propriedade: 26349052

360°-Rundgang



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

PREÇO DE COMPRA: 698.000 EUR • ÁREA: ca. 123,4 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 229 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 26349052 - 72072 Tübingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26349052 - 72072 Tübingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26349052
Área	ca. 123,4 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	1
Ano de construção	1950
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	698.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2014
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26349052 - 72072 Tübingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural pesado	Procura final de energia	195.24 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	02.02.2036	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1950

Número da propriedade: 26349052 - 72072 Tübingen

## O imóvel





Número da propriedade: 26349052 - 72072 Tübingen

## O imóvel





Número da propriedade: 26349052 - 72072 Tübingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26349052 - 72072 Tübingen

## O imóvel





Número da propriedade: 26349052 - 72072 Tübingen

## O imóvel





Número da propriedade: 26349052 - 72072 Tübingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26349052 - 72072 Tübingen

## O imóvel

- weitere Bilder
- Grundrisse
- die Adresse
- Informationen

erhalten Sie nach Ihrer Anfrage im ausführlichen  
Exposé

# VPI

Reutlingen - Tübingen



Número da propriedade: 26349052 - 72072 Tübingen

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte Doppelhaushälfte überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 124 m<sup>2</sup> auf einem rund 229 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet ein komfortables Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das ursprünglich im Jahr 1950 errichtete Haus wurde fortlaufend modernisiert und präsentiert sich heute in einem ansprechenden Zustand – eine solide Grundlage für langfristiges und komfortables Wohnen.

Die Wohnfläche verteilt sich auf mehrere Etagen und wird durch ein ausgebautes Dachgeschoss ergänzt. Insgesamt stehen fünf Zimmer, ein Badezimmer sowie zwei weitere WCs zur Verfügung. Der durchdachte Grundriss schafft ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die großzügiges Wohnen zu schätzen wissen.

Beheizt wird das Haus über eine Zentralheizung mit effizienter Gasbrennwerttherme aus dem Jahr 2010. Für zusätzliche Behaglichkeit sorgt ein Kachelofen, der 2014 mit einem neuen Einsatz für Holz und Kohle modernisiert wurde und an kühlen Tagen eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Das Dach inklusive Aufsparrendämmung wurde bereits 2007 erneuert und trägt zu einem guten Energie- und Raumklima bei.

Die Küche wurde im Jahr 2012 vollständig modernisiert und mit neuen Wasser- sowie Strominstallationen ausgestattet. Ebenfalls 2012 erfolgte der Austausch der Kellerfenster. Neue Wohndachfenster aus dem Jahr 2013 sorgen im Obergeschoss für eine helle und freundliche Belichtung.

Im Untergeschoss steht zusätzlicher, großzügiger Stauraum zur Verfügung. Neben einem geräumigen Hauswirtschaftsraum befinden sich hier ein Lagerraum sowie eine kleine Werkstatt, die ideale Möglichkeiten für Ordnung, Hobbyarbeiten oder weitere Nutzflächen bieten.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Stahlbeton-Fertigarage, die direkt vom Haus aus begehbar ist. Der Anbau aus dem Jahr 1992 erweitert den Platz und bietet komfortable Parkmöglichkeiten.

Der gepflegte Garten sowie ein zusätzlicher Freisitz auf der Garage laden zum Verweilen im Freien ein und eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das überschaubare Grundstück, der gute Pflegezustand sowie die gezielten Modernisierungen machen diese Immobilie besonders attraktiv. Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert die Nutzfläche zusätzlich und eröffnet individuelle Gestaltungsspielräume.

Dieses charmante Zuhause verbindet Wohnkomfort, Funktionalität und eine angenehme Atmosphäre. Die solide Bausubstanz eröffnet durch eine zeitgemäße Erneuerung der Wand- und Bodenflächen attraktive Möglichkeiten zur individuellen Neugestaltung und persönlichen Weiterentwicklung des Hauses. Überzeugen Sie sich selbst im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Número da propriedade: 26349052 - 72072 Tübingen

## Detalhes do equipamento

- Moderne Einbauküche von 2012 inklusive aller Elektrogeräte, sowie neue Wasser und Strominstallation
- weiße Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Dacherneuerung und Aufsparrendämmung 2007
- Erdgeschoss: Korkboden Wohn-/Essbereich, Diele und Küche Fliesen
- Obergeschoss: Schlafräume Holzdielen, Bad Fliesen,
- Dachgeschoss: Kork, Fliesen
- Heizung: neue Gasbrennwerttherme von 2010
- Neuer Einsatz für Kachelofen 2014 (Holz und Kohle)
- neue Haustür von 2017
- Terrasse auf Garage
- gepflegter Garten
- Garage vom Haus begehbar



Número da propriedade: 26349052 - 72072 Tübingen

## Tudo sobre a localização

Tübingen besticht durch seine einzigartige Verbindung aus historischer Tradition und moderner Lebensqualität. Die Stadt in Baden-Württemberg zeichnet sich durch ihre exzellente Infrastruktur, eine dynamische Wirtschaft und eine junge, gut ausgebildete Bevölkerung aus, die maßgeblich von der renommierten Universität geprägt wird. Mit einem stetigen Bevölkerungswachstum und einer hohen Lebensqualität bietet Tübingen ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf ein sicheres, lebendiges und zukunftsorientiertes Umfeld legen.

Inmitten dieses attraktiven urbanen Gefüges präsentiert sich das Wohnumfeld als besonders familienfreundlich und einladend. Die unmittelbare Nähe zu vielfältigen Bildungsangeboten, großzügigen Grünflächen und einer lebendigen Gemeinschaft schafft einen harmonischen Rahmen für das Aufwachsen von Kindern und ein aktives Familienleben. Hier verbinden sich Sicherheit und Geborgenheit mit einer anregenden Umgebung, die sowohl Ruhe als auch vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet.

Die Umgebung überzeugt durch ein exzellentes Bildungsangebot, das von Kindergärten wie der Kindervilla Alexanderpark, die nur eine Minute zu Fuß entfernt liegt, bis hin zu weiterführenden Schulen und der Volkshochschule reicht, welche in wenigen Gehminuten erreichbar sind.

Für die Gesundheit sorgen zahlreiche Ärzte- und Zahnarztpraxen sowie Apotheken, die in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Kulinarisch verwöhnt die Nachbarschaft mit charmanten Cafés und familienfreundlichen Restaurants wie dem Loretto, die zu genussvollen Momenten einladen.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Busstation Alexanderstraße in nur zwei Gehminuten, sowie der fußläufig erreichbare Hauptbahnhof Tübingen in zwölf Minuten, garantieren eine unkomplizierte Mobilität für die ganze Familie.

Dieses Wohnumfeld in Tübingen bietet Familien eine perfekte Symbiose aus Sicherheit, Bildung und Lebensfreude – ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Balance zwischen Beruf, Freizeit und Gemeinschaft erleben können.

Número da propriedade: 26349052 - 72072 Tübingen

## Outras informações

**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 Handelsregistrauszugs, 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.



Número da propriedade: 26349052 - 72072 Tübingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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