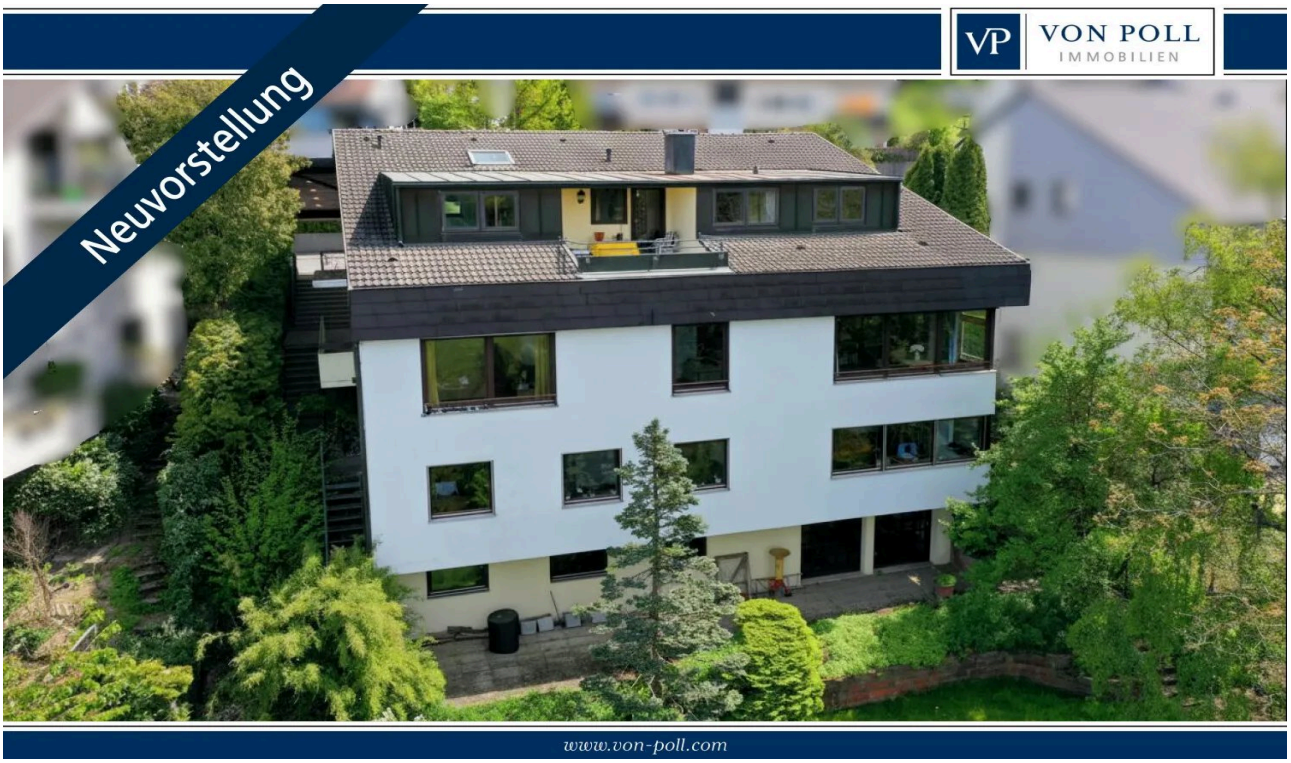
Tübingen

Wohnen mit Weitblick: Großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Ammertal- Panorama

Objektnummer: 26349059



KAUFPREIS: 1.400.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 382.19 m² • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 1161 m²

Objektnummer: 26349059 - 72070 Tübingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26349059 - 72070 Tübingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26349059
Wohnfläche	ca. 382.19 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	13
Badezimmer	3
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	1.400.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26349059 - 72070 Tübingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	06.05.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	226.13 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26349059 - 72070 Tübingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26349059 - 72070 Tübingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26349059 - 72070 Tübingen

Die Immobilie

- weitere Bilder
- Grundrisse
- die Adresse
- Informationen

erhalten Sie nach Ihrer Anfrage im ausführlichen Exposé

VPI

Reutlingen - Tübingen

Objektnummer: 26349059 - 72070 Tübingen

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 382 m² und einem ca. 1161 m² großen Grundstück ein beeindruckendes Raumangebot für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder Käufer mit dem Wunsch nach vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Insgesamt stehen 13 flexibel nutzbare Zimmer sowie 3 Badezimmer zur Verfügung, wodurch sich unterschiedliche Wohnkonzepte realisieren lassen. Die Ausstattung entspricht einem gepflegten und dem Baujahr entsprechenden Zustand. Es bildet eine solide Grundlage für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsideen. Die solide Bausubstanz und die großzügige Raumaufteilung bieten hierfür eine hervorragende Basis.

Hervorzuheben ist die Einliegerwohnung im Untergeschoss, die sich ideal als separater Wohnbereich für Gäste, erwachsene Kinder oder zur Vermietung eignet und damit sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktive Perspektiven eröffnet.

Das Herzstück des Hauses bildet das große Wohnzimmer mit Split-Level, das durch seine besondere Architektur und die bodentiefen Fensterflächen eine einladende Wohnatmosphäre schafft. Der Blick in den gepflegten Garten und die natürliche Lichtführung verleihen dem Raum eine offene, freundliche Wirkung. Die klassische Bauweise mit hellem Fassadenanstrich und dunklem Satteldach fügt sich harmonisch in die ruhige, gewachsene Nachbarschaft ein und vermittelt ein zeitloses Erscheinungsbild.

Der Außenbereich überzeugt mit einem idyllisch eingewachsenen, terrassiert angelegten Garten, der von Bäumen und Hecken umgeben ist und viel Privatsphäre bietet. Die verschiedenen Ebenen schaffen Struktur, Großzügigkeit und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – von Spiel- und Aufenthaltsbereichen bis hin zu geschützten Rückzugsorten. Besonders beeindruckend ist der kolossale Ausblick Richtung Westen über das Ammertal, der je nach Tageszeit eine eindrucksvolle Lichtstimmung und weite Sicht über die Landschaft bietet.

Terrassen im Erdgeschoss und Untergeschoss sowie Balkone in der Dachgeschossebene bieten zusätzlichen Raum im Freien und eignen sich ideal für entspannte Stunden, gesellige Runden oder Familienfeste. Der vorhandene Carport bietet einen witterungsgeschützten Stellplatz und schützt Fahrzeuge zuverlässig – ein klarer Vorteil für alle, die Wert auf gepflegte Fahrzeuge und komfortables Ein- und Aussteigen legen.

Im Untergeschoss befindet sich zudem ein Schwimmbad, das derzeit außer Betrieb ist.

Mit entsprechenden Modernisierungsaufwand kann dieses wieder reaktiviert werden; alternativ bietet der großzügige Raum vielfältige Möglichkeiten zur Umnutzung.

Dieses Haus richtet sich besonders an Käufer, die großzügige Wohnflächen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein solides Fundament für individuelle Modernisierungen schätzen. Die Kombination aus Einliegerwohnung, Split-Level-Wohnbereich, terrassiertem Garten, beeindruckendem Weitblick und ruhiger Lage macht die Immobilie zu einer attraktiven Option für Familien, Mehrgenerationen oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für Besichtigungsanfragen oder weiterführende Informationen jederzeit gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26349059 - 72070 Tübingen

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Zwei deckenhoch geflieste Badezimmer im DG
- Gaszentralheizung Baujahr 1994
- Doppeltverglaste Holzrahmenfenster 1980 und 1997 ausgetauscht
- Fliesen- und Parkettböden
- Rollläden an allen Fenstern
- Doppelcarport
- 3 Badezimmer
- Große Terrasse im EG und UG sowie Balkone im Dachgeschoss
- Abstellräume im Untergeschoss
- Schwimmbad im Untergeschoss (derzeit außer Betrieb, reaktivier- oder umnutzbar)
- 3- Zimmer- Einliegerwohnung mit Terrasse im UG
- Abstell- und Hobbyräume im UG 2

Objektnummer: 26349059 - 72070 Tübingen

Alles zum Standort

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.

Das Haus befindet sich in einer beliebten Wohnlage: Familienfreundlich, sicher und geprägt von hoher Lebensqualität.

Der Stadtteil verbindet ruhiges, grünes Wohnen mit kurzer Distanz zu Kindergärten, Schulen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten. Parks, Spielplätze und Sportvereine bieten ideale Bedingungen für ein aktives Familienleben. Cafés und Restaurants in der Nähe sorgen für zusätzliche Lebensqualität.

Die Anbindung ist hervorragend: Die Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe, der Bahnhof Tübingen West ist in kurzer Zeit erreichbar. Ein Standort, der Familien Geborgenheit, Komfort und beste Zukunftsperspektiven bietet.

Objektnummer: 26349059 - 72070 Tübingen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26349059 - 72070 Tübingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Werner Enzmann

Uhlandstraße 2, 72072 Tübingen
Tel.: +49 7071 - 70 75 506
E-Mail: tuebingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com