Tübingen – Lustnau

Ladengeschäft oder Erdgeschosswohnung im Loftcharakter mit Terrasse

Objektnummer: 26349068



KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 56.3 m² • ZIMMER: 1 • GRUNDSTÜCK: 243 m²

Objektnummer: 26349068 - 72074 Tübingen – Lustnau

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

Objektnummer: 26349068 - 72074 Tübingen – Lustnau

Auf einen Blick

Objektnummer	26349068
Wohnfläche	ca. 56.3 m²
Dachform	Satteldach
Etage	1
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1903

Kaufpreis	269.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26349068 - 72074 Tübingen – Lustnau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	14.12.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	26.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	1903

Objektnummer: 26349068 - 72074 Tübingen – Lustnau

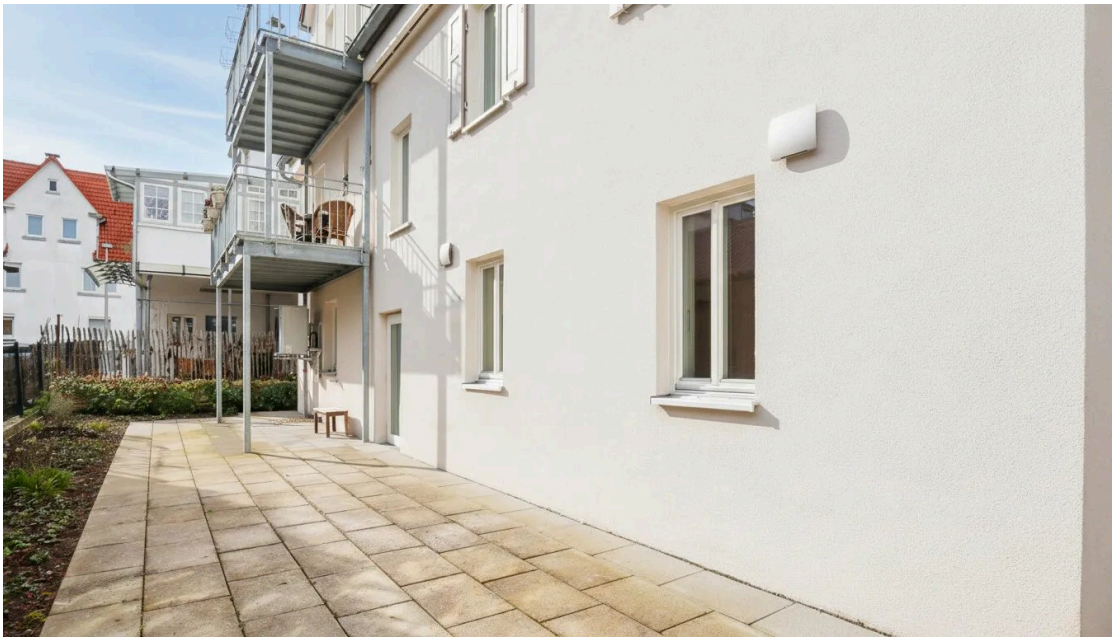
Die Immobilie





Objektnummer: 26349068 - 72074 Tübingen – Lustnau

Die Immobilie





Objektnummer: 26349068 - 72074 Tübingen – Lustnau

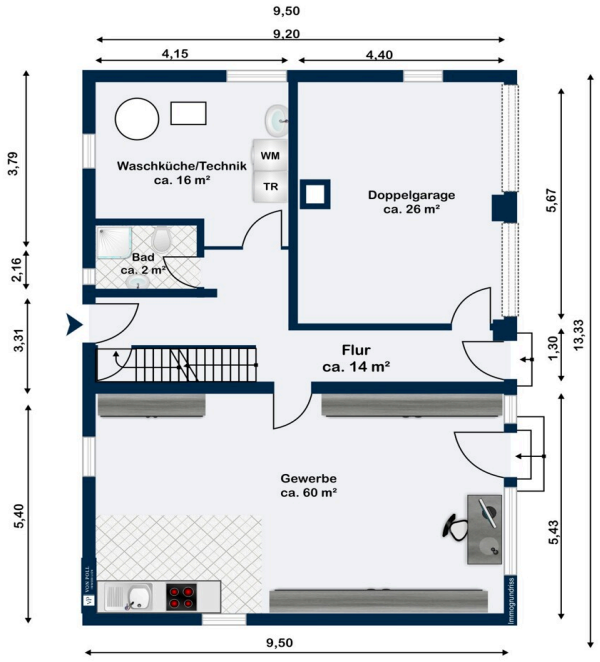
Die Immobilie





Objektnummer: 26349068 - 72074 Tübingen – Lustnau

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26349068 - 72074 Tübingen – Lustnau

Ein erster Eindruck

Dieses Ladengeschäft kann auch als 1-2 Zimmer-Erdgeschosswohnung benutzt werden und befindet sich in einem charaktervollen Gebäude aus dem Jahr 1903 und verbindet historische Architektur auf besondere Weise mit modernisierten Elementen. Auf ca. 56,3 m² Wohnfläche präsentiert sich die Einheit mit einem offenen Grundriss, großzügigen Fensterflächen und einer angenehmen Tageslichtatmosphäre. Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein, während die großzügige Terrasse einen attraktiven zusätzlichen Außenbereich schafft und die Nutzungsmöglichkeiten erweitert.

Ein besonderer Vorteil dieser Einheit liegt in ihrer flexiblen Nutzbarkeit: Sie kann sowohl als Wohnung als auch als Ladenfläche oder Gewerbeeinheit genutzt beziehungsweise vermietet werden. Damit eignet sich das Appartement ideal für Eigennutzer, Freiberufler, kleine Gewerbetreibende oder Kapitalanleger, die eine vielseitige Immobilie in ruhiger Lage suchen. Das Haus umfasst lediglich drei Einheiten, wodurch eine angenehm private und überschaubare Atmosphäre entsteht.

Auch energetisch überzeugt die Immobilie mit der Spitzenklasse A+. Die moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe mit ergänzender Gasversorgung sorgt für eine zeitgemäße und effiziente Energieversorgung.

Die Einheit ist derzeit vermietet und erzielt eine Kaltmiete von 750,00 € monatlich. Nach Absprache wäre ein Auszug des Mieters voraussichtlich bis etwa Ende Mai 2027 möglich. Damit bietet sich diese Immobilie sowohl als attraktive Kapitalanlage als auch perspektivisch zur eigenen Wohn- oder gewerblichen Nutzung an.

Objektnummer: 26349068 - 72074 Tübingen – Lustnau

Ausstattung und Details

- Energetisch top A+
- Anspruchsvolle Architektur
- Appartement mit ca. 56,3 m²
- große Terrasse
- großzügige Fensterflächen
- Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Technikraum

Objektnummer: 26349068 - 72074 Tübingen – Lustnau

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26349068 - 72074 Tübingen – Lustnau

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.12.2032
Endenergiebedarf beträgt 26,20 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 26349068 - 72074 Tübingen – Lustnau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Werner Enzmann

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen
Tel.: +49 7121 - 36 49 794
E-Mail: reutlingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com