Tübingen

Kompaktes Wohnen für Singles – starke Kapitalanlage in gefragter Tübinger Lage

Objektnummer: 26349072



KAUFPREIS: 155.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 30.14 m^2 • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26349072 - 72076 Tübingen

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

Objektnummer: 26349072 - 72076 Tübingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26349072
Wohnfläche	ca. 30.14 m²
Etage	1
Zimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Parkhaus

Kaufpreis	155.000 EUR
Wohnungstyp	Apartment
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26349072 - 72076 Tübingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	88 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.06.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26349072 - 72076 Tübingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26349072 - 72076 Tübingen

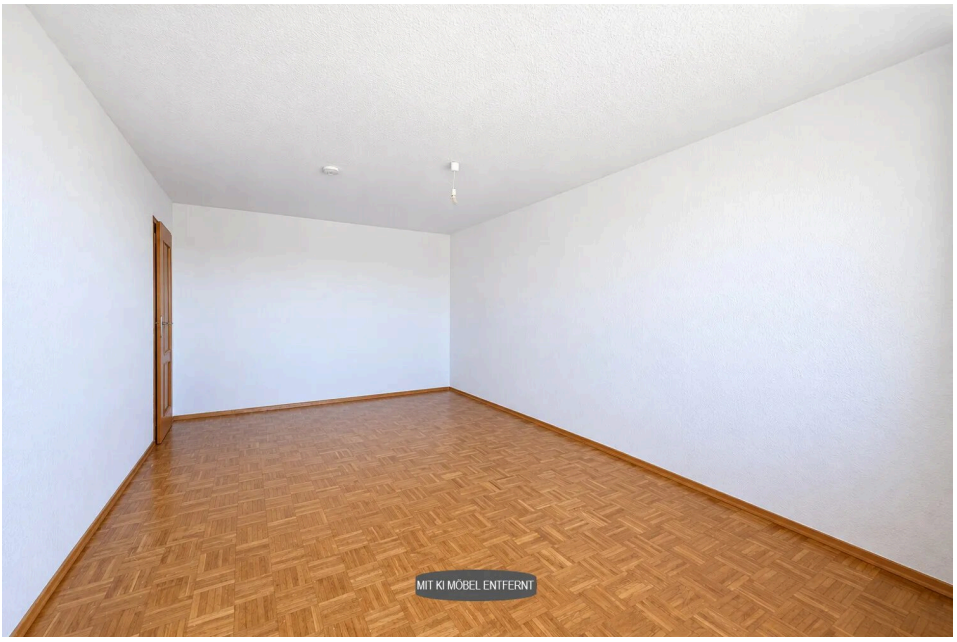
Die Immobilie





Objektnummer: 26349072 - 72076 Tübingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26349072 - 72076 Tübingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26349072 - 72076 Tübingen

Die Immobilie



- weitere Bilder
- Grundrisse
- die Adresse
- Informationen

erhalten Sie nach Ihrer Anfrage im ausführlichen Exposé

VPI

Reutlingen - Tübingen

Objektnummer: 26349072 - 72076 Tübingen

Ein erster Eindruck

Lichtdurchflutetes Single-Apartment mit Loggia; Stellplatz und Fernwärme – kompakt, gepflegt und derzeit vermietet. Eine starke Option für Kapitalanleger und für Singles, die die Nähe zu Kliniken, Universität und Cyber Valley Tübingen schätzen.

Mit klaren Linien, viel Tageslicht und einer angenehm offenen Raumwirkung empfängt dieses Single-Apartment seine Bewohner. Die rund 30 m² sind effizient geplant, kein Bereich wirkt verschenkt. Morgens fällt Sonnenlicht durch die großen Fenster auf den warmen Parkettboden und schafft eine einladende Atmosphäre. Die Südausrichtung der Loggia sorgt für Licht bis in die Abendstunden und eröffnet einen weiten Blick über Baumwipfel und Dächer.

Der Wohn- und Schlafbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Durch die funktionale Raumaufteilung lässt sich hier mit wenigen, gezielten Anpassungen alles unterbringen, was ein Single im Alltag benötigt: ein filigranes Metallbett, ein Schreibtisch mit Blick ins Grüne, ein kleiner Esstisch, der sich harmonisch einfügt, sowie zwei gemütliche Sessel für entspannte Momente. Trotz der kompakten Fläche bleibt der Raum offen und flexibel – ideal für individuelle Gestaltungsideen und einen klar strukturierten Alltag.

Die Küche zeigt sich kompakt und funktional. Weiß lackierte Fronten, pflegeleichte Arbeitsflächen und moderne Einbaugeräte bieten alles, was im Alltag benötigt wird – vom schnellen Frühstück bis zum unkomplizierten Abendessen. Die klaren Linien und abgestimmten Oberflächen schaffen ein ruhiges Gesamtbild.

Das Bad überzeugt mit deckenhoch gefliesten Wänden in hellen Tönen und einer modernen Duschkabine. Die Belüftung sorgt trotz innenliegender Lage für ein angenehmes Raumklima. Funktionalität und Pflegeleichtigkeit stehen hier im Mittelpunkt.

Zum Apartment gehört ein separater Abstellraum, der praktische Zusatzfläche bietet. Ein gemeinsamer Waschraum erleichtert den Alltag zusätzlich. Ein eigener Stellplatz im benachbarten Parkierungsgebäude sorgt für komfortables und sicheres Parken.

Das Gebäude wurde 1968 in massiver Bauweise errichtet und fortlaufend modernisiert. Es wird zuverlässig und effizient über Fernwärme versorgt, was eine stabile Wärmeversorgung gewährleistet. Dieses Apartment bietet Singles einen charmanten, praktischen Rückzugsort mit lichtdurchfluteten Räumen, funktionaler Ausstattung und einer sonnigen Loggia, die entspannte Momente mit weitem Blick verspricht.

Das Apartment ist vermietet. Die monatliche Miete beträgt 410 €, der Stellplatz 35 €. Das Hausgeld der Wohnung liegt bei 154 €, davon 115 € umlagefähig; zusätzlich

werden 56 € der Instandhaltungsrücklage zugeführt. Für den Stellplatz fallen 18 € Hausgeld an, davon ca. 12 € umlagefähig sowie 4 € Rücklagenzuführung.

Durch die kompakte Wohnfläche, die moderne Ausstattung und die starke Nachfrage im Umfeld von Universität, Klinikum und Cyber Valley eignet sich das Apartment gut als langfristige Kapitalanlage. Die stabile Vermietbarkeit und die gepflegte Gebäudestruktur bieten eine verlässliche Grundlage für eine langfristige Wertentwicklung.

Gerne stehen wir für weitere Informationen und zur Abstimmung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektnummer: 26349072 - 72076 Tübingen

Ausstattung und Details

- Lichtdurchfluteter Wohn-/Schlafbereich mit funktionaler Raumaufteilung und Holzparkett
- Flexible Möblierungsmöglichkeiten (Bett, Schreibtisch, Esstisch, Sessel)
- Kompakte, moderne Küche mit Einbaugeräten
- Helles Bad mit moderner Dusche und Belüftung
- Pflegeleichte Materialien und klare Linien in Küche und Bad
- Sonnige Süd-Loggia mit Weitblick über Baumwipfel
- Separater Abstellraum im Gebäude
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Eigener Stellplatz im Parkierungsgebäude
- Versorgung über Fernwärme
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus in massiver Bauweise

Objektnummer: 26349072 - 72076 Tübingen

Alles zum Standort

Tübingen – insbesondere der Bereich 72076 – zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Die Nähe zur Universität, zum Universitätsklinikum und zum Cyber Valley macht diesen Standort besonders attraktiv für Singles, Young Professionals und Kapitalanleger, die auf eine dauerhaft starke Nachfrage setzen. Die hervorragende Infrastruktur mit elektrifiziertem ÖPNV, kurzen Wegen zu Forschungseinrichtungen und hoher städtischer Sicherheit schafft ein modernes, urbanes Umfeld mit internationaler Ausrichtung.

Der Stadtteil bietet eine ideale Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Erholung. Parks, Sportanlagen und Grünflächen liegen in unmittelbarer Nähe und ermöglichen einen aktiven Lebensstil. Für Singles besonders relevant: Supermärkte, Cafés, Restaurants und Freizeitangebote sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Universität liegt rund 17 Minuten entfernt, Bushaltestellen in 3–4 Minuten – perfekt für einen flexiblen Alltag ohne Auto.

Auch für Kapitalanleger ist die Lage ein starkes Argument: Die Nähe zu Kliniken, Forschungseinrichtungen und internationalen Arbeitgebern sorgt für eine kontinuierlich hohe Nachfrage nach kleinen, gut angebundenen Wohnungen. Fachärzte, Apotheken und das Universitätsklinikum sind in 15–20 Minuten erreichbar, was die Attraktivität für medizinisches Personal und Studierende zusätzlich erhöht.

Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zum Flughafen Stuttgart machen den Standort besonders interessant für internationale Fachkräfte und Pendler. Die Umgebung bietet eine weltoffene, sichere und kulturell vielfältige Atmosphäre – ein entscheidender Faktor für langfristige Vermietbarkeit und stabile Wertentwicklung.

Objektnummer: 26349072 - 72076 Tübingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.06.2029.
Endenergiebedarf beträgt 88,0 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968 (zuletzt verändert 2009),
das Baujahr des Wärmeerzeugers lt. Energieausweis ist 1995 (zuletzt verändert 2017).
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

Objektnummer: 26349072 - 72076 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