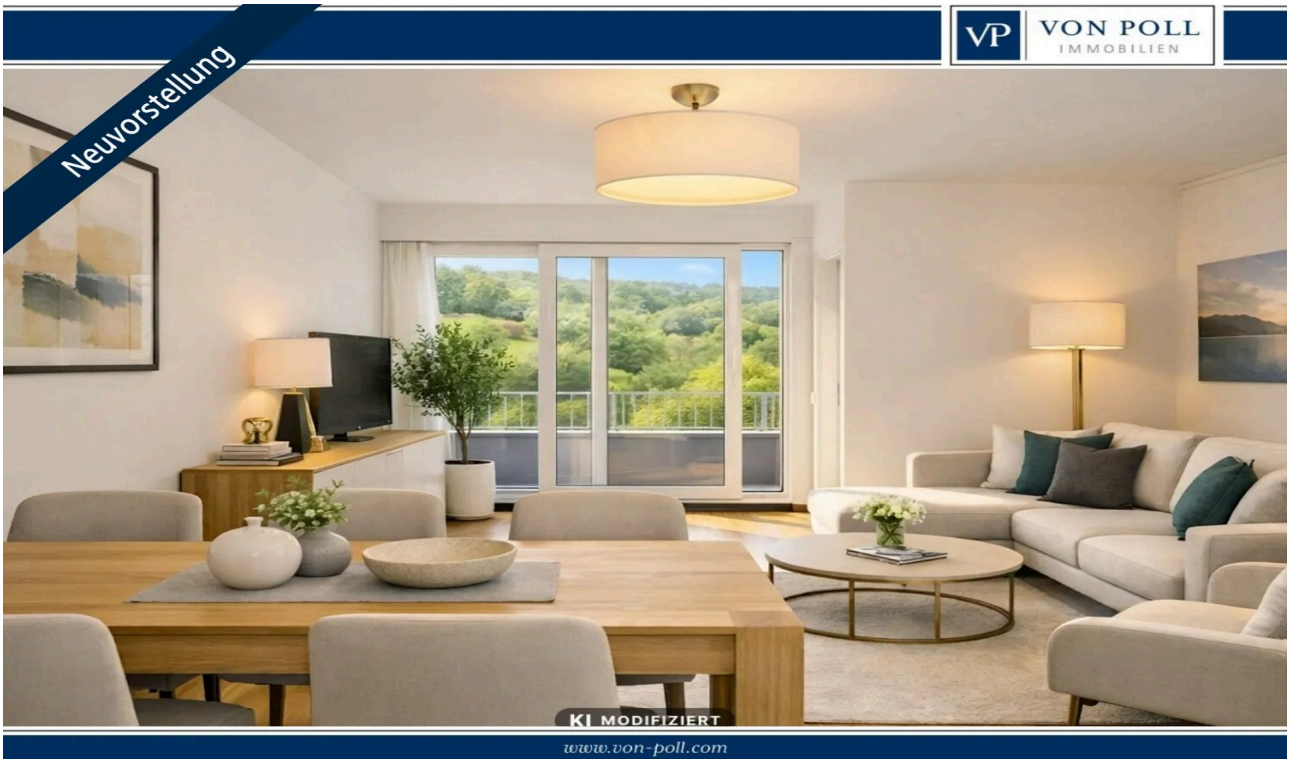
Tübingen

Terrassiertes Architekturensemble mit Komfort – Eigentumswohnung mit Balkon und Garage

Objektnummer: 26349083



KAUFPREIS: 324.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 54 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26349083 - 72076 Tübingen

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

Objektnummer: 26349083 - 72076 Tübingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26349083
Wohnfläche	ca. 54 m²
Etage	6
Zimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	324.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26349083 - 72076 Tübingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	01.07.2034
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	39 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26349083 - 72076 Tübingen

Die Immobilie

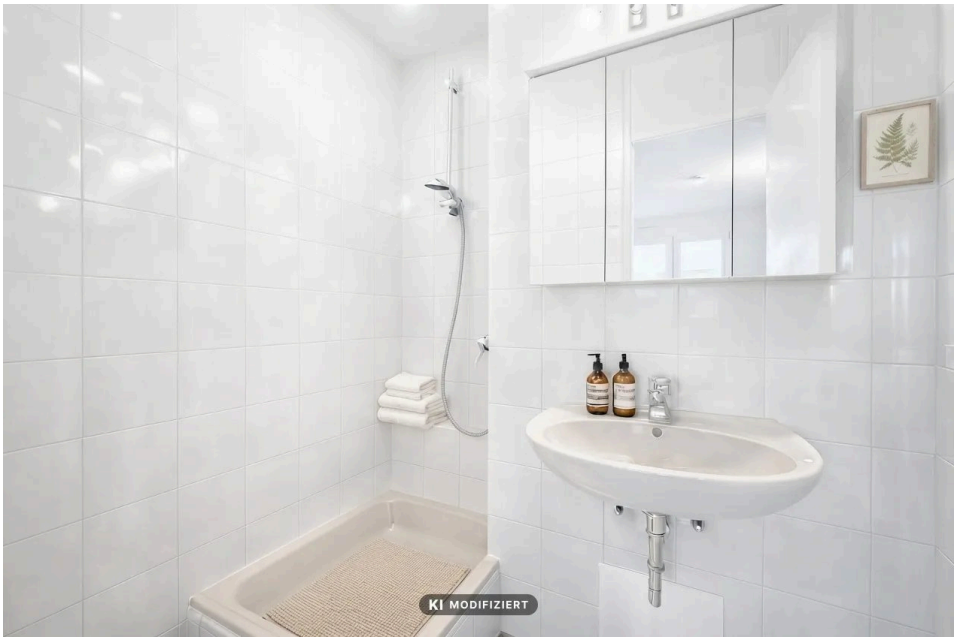




Objektnummer: 26349083 - 72076 Tübingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26349083 - 72076 Tübingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26349083 - 72076 Tübingen

Die Immobilie

- weitere Bilder
- Grundrisse
- die Adresse
- Informationen

erhalten Sie nach Ihrer Anfrage im ausführlichen Exposé

VPI

Reutlingen - Tübingen

Objektnummer: 26349083 - 72076 Tübingen

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 2-Zimmer-Etagenwohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 54 m² und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Mit insgesamt zwei Zimmern eignet sich das Objekt besonders für Singles oder Paare, die einen gut geschnittenen Wohnraum in einem soliden Bauwerk aus dem Jahr 1980 suchen.

Die terrassierte Wohnanlage wurde in den vergangenen Jahren umfassend saniert und energetisch modernisiert. Zwischen 2021 und 2023 erfolgten u. a. Dach- und Fassadensanierung, die Erneuerung der zentralen Wärmeversorgung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe, die Installation von Raumabluftanlagen sowie der Austausch von Fenstern, Türen und Sonnenschutz. 2026 wurde zusätzlich der Aufzug erneuert.

Beim Betreten der Wohnung im 6. OG gelangen Sie in die einladende Diele, die dank eines Schiebetüren-Einbauschranks großzügigen Stauraum bietet. Von hier aus öffnet sich das helle Wohn-Esszimmer mit großer Fensterfront, die für viel Tageslicht sorgt und einen angenehmen Wohnkomfort schafft. Der direkte Zugang zum Balkon erweitert den Wohnbereich um einen geschützten Außenraum – ideal für entspannte Stunden oder gesellige Abende.

Ebenfalls von der Diele aus erreichbar ist das WC mit Waschmaschinenanschluss. Die zentral gelegene Küche ist mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet und bietet einen praktischen Übergang zum Essbereich.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Bett, einen Kleiderschrank und für den Schreibtisch. Von hier aus gelangen Sie in das funktionale Badezimmer mit Dusche und Waschbecken.

Zur Wohnung gehört ein abgeschlossener Tiefgaragenstellplatz in einem separaten Parkhaus direkt gegenüber – komfortables und sicheres Parken ist somit jederzeit gewährleistet. Ein zusätzlicher, separierter Abstellraum im Erdgeschoss bietet praktische Extra-Nutzfläche und vervollständigt dieses attraktive Angebot.

Hervorzuheben ist die direkte Nähe zu den Universitätskliniken; auch das Stadtzentrum ist in kurzer Zeit gut erreichbar. Gerade aufgrund dieser Lage ist die Wohnung auch für Kapitalanleger interessant: Die unmittelbare Nähe zum Universitätsklinikum Tübingen sorgt für eine konstant hohe Nachfrage seitens Studierender, Klinikpersonals und wissenschaftlicher Mitarbeitender. Dies gewährleistet eine stabile Vermietbarkeit und macht das Objekt zu einer soliden, nachhaltigen Investition.

Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beträgt 302 €, davon sind 214 € bei

Vermietung umlagefähig. Die Zuführung zur Rücklage beträgt 49 €. Für den Garagenstellplatz beträgt das Hausgeld 14 €, davon sind 7,61 € bei Vermietung umlagefähig; die zusätzliche Zuführung zur Rücklage liegt bei 5 €.

Die Wohnung ist sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage interessant – insbesondere aufgrund des sehr guten Sanierungs- und Modernisierungsstandes sowie der attraktiven Lage.

Die Wohnung wird zum 01.10.2026 frei und steht ab diesem Zeitpunkt für einen neuen Eigentümer oder Mieter zur Verfügung.

Diese Immobilie ist eine attraktive Option für Menschen, die eine übersichtliche, gleichzeitig aber gut durchdachte Wohnlösung in einem gepflegten Gebäude suchen.

Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Detaillierte Unterlagen und weitere Informationen stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

Objektnummer: 26349083 - 72076 Tübingen

Ausstattung und Details

- Parkettböden in den Wohnbereichen
- 2-fach verglaste Fenster
- Großes Wohn-Esszimmer mit großer Fensterfront und Zugang zum Balkon
- Einladende Diele mit Schiebetüren-Einbauschrank
- WC mit Waschmaschinenanschluss
- Küche mit vollständiger Elektroausstattung
- Schlafzimmer mit guter Stellfläche
- Badezimmer mit Dusche und Waschbecken
- Separater Abstellraum im EG
- Abgeschlossener Tiefgaragenstellplatz im separaten Parkhaus

Objektnummer: 26349083 - 72076 Tübingen

Alles zum Standort

Tübingen besticht als renommierte Universitätsstadt mit einer international geprägten und gut ausgebildeten Bevölkerung, die ein lebendiges, weltoffenes Lebensumfeld schafft. Die Stadt überzeugt durch ihre ausgewogene demografische Struktur, eine exzellente Infrastruktur sowie eine hohe Lebensqualität, die von einer sicheren Atmosphäre und einem stabilen Immobilienmarkt getragen wird. Dank der hervorragenden Anbindung an regionale und überregionale Verkehrswege sowie der Nähe zu internationalen Flughäfen ist Tübingen ein idealer Standort für global orientierte Bewohner, die Wert auf ein inspirierendes akademisches und kulturelles Umfeld legen.

Die Lage innerhalb der Stadt bietet eine harmonische Verbindung von urbanem Flair und naturnaher Erholung, wobei vielfältige Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten das Leben bereichern. Die Nähe zur Universität und zu internationalen Schulen unterstützt Familien und Einzelpersonen mit globalem Hintergrund in ihrer Bildungsplanung und fördert den interkulturellen Austausch. Die fußläufig erreichbaren Busstationen wie Tübingen Quenstedtstraße (2 Minuten) und Tübingen Im Hopfengarten (3 Minuten) gewährleisten eine ausgezeichnete Mobilität innerhalb der Stadt und darüber hinaus, während der Bahnhof Tübingen West in etwa 19 Minuten zu Fuß erreichbar ist und weitere regionale Verbindungen bietet.

In unmittelbarer Nähe finden sich erstklassige Bildungseinrichtungen, darunter Kindergärten, Schulen und die Universität Tübingen, die in nur 8 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die medizinische Versorgung auf höchstem Niveau wird durch das Universitätsklinikum Tübingen sowie spezialisierte Kliniken und Apotheken in einem Umkreis von 8 bis 14 Gehminuten sichergestellt. Für das leibliche Wohl sorgen elegante Cafés und gehobene Restaurants, die zu entspannten Momenten und genussvollen Begegnungen einladen, darunter gemütliche Cafés in 7 bis 10 Minuten Fußweg sowie stilvolle Bars und Restaurants, die das urbane Lebensgefühl abrunden.

Das vielfältige Freizeitangebot mit Parks, Sportanlagen und kulturellen Einrichtungen in fußläufiger Entfernung schafft Raum für Erholung und gesellschaftlichen Austausch in einem internationalen Umfeld. Die Kombination aus exzellenter Infrastruktur, internationaler Bildungslandschaft und kultureller Vielfalt macht diesen Standort in Tübingen zu einer besonders attraktiven Adresse für weltoffene Käufer, die Wert auf eine elegante, komfortable und vernetzte Lebensweise legen. Hier finden Bewohner ein Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und zugleich die Türen zur Welt öffnet.

Objektnummer: 26349083 - 72076 Tübingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 01.07.2034.
Endenergiebedarf beträgt 39,0 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas H, Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 26349083 - 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