Tübingen

Helle 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon und Garage in gefragter Wohnlage

Objektnummer: 26349088



KAUFPREIS: 256.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 49.94 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26349088 - 72070 Tübingen

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

Objektnummer: 26349088 - 72070 Tübingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26349088
Wohnfläche	ca. 49.94 m²
Etage	1
Zimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1978

Kaufpreis	256.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26349088 - 72070 Tübingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	148 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.01.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26349088 - 72070 Tübingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26349088 - 72070 Tübingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26349088 - 72070 Tübingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26349088 - 72070 Tübingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26349088 - 72070 Tübingen

Die Immobilie

- weitere Bilder
- Grundrisse
- die Adresse
- Informationen

erhalten Sie nach Ihrer Anfrage im ausführlichen Exposé

VPI

Reutlingen - Tübingen

Objektnummer: 26349088 - 72070 Tübingen

Ein erster Eindruck

Diese attraktive 2-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1978 und überzeugt mit einer durchdachten Grundrissgestaltung, hellen Räumen sowie einer soliden Bauweise. Auf rund 50 m² Wohnfläche erwartet Sie ein harmonisches Wohnkonzept, das sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger anspricht.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre und schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Der hochwertige Parkettboden unterstreicht den wohnlichen Charakter und verleiht den Räumen eine zeitlose Eleganz.

Die Küche fügt sich funktional in das Raumkonzept ein und bietet ideale Voraussetzungen für den täglichen Bedarf. Das Badezimmer präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt mit einer zeitlosen Ausstattung.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und schafft einen ruhigen Rückzugsort. Zusätzlichen Stauraum bietet ein praktischer Einbauschrank im Flurbereich, der die vorhandene Fläche optimal nutzt.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der den Wohnraum nach außen erweitert und zum Entspannen im Freien einlädt.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung. Die gelungene Raumaufteilung, die gute Belichtung sowie der gepflegte Gesamtzustand sorgen für einen hohen Wohnwert.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Garagenstellplatz für komfortables und witterungsgeschütztes Parken sowie einen separaten Abstellraum im EG und einen großen gemeinschaftlichen Hauswirtschaftsraum mit Platz für Ihre Waschmaschine im UG.

Die Wohnung steht frei und kann zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage genutzt werden. Das aktuelle Hausgeld beträgt 398,00 € monatlich, davon sind 269,00 € umlagefähig; die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage liegt bei 88,20 € monatlich.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als werthaltige Immobilie mit angenehmem Wohnkomfort in einer gewachsenen Wohnlage. Eine ideale Gelegenheit für alle, die ein gepflegtes Zuhause oder eine nachhaltige Kapitalanlage suchen.

Bei Besichtigungswunsch freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines persönlichen Termins.

Objektnummer: 26349088 - 72070 Tübingen

Ausstattung und Details

- Gepflegter Gesamtzustand

Bad

- Moderne, gut erhaltene Sanitärelemente
- Badewanne
- Geräumige Wellnessdusche
- Großformatige Wandfliesung
- Vinylboden in Holzoptik

Küche

- Funktional gestaltete Küche mit hellen Fronten in Holzoptik und Arbeitsplatte
- Dunkelgraue großformatige Bodenfliesen
- Großes Fenster für viel Tageslicht
- Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler
- Große Kühlschrank mit Eisfach
- Stauraum in Hochs- und Unterbauschränken

Fenster & Heizung

- Holzfenster, doppelt verglast, mit Rollos
- Öl-Zentralheizung für Warmwasser & Heizwärme

Objektnummer: 26349088 - 72070 Tübingen

Alles zum Standort

Tübingen zählt zu den renommiertesten Wohnstandorten im süddeutschen Raum und verbindet akademische Exzellenz mit einer hochwertigen urbanen Infrastruktur. Die Stadt profitiert von einer außergewöhnlich starken Nachfrage, getragen von Universität, Forschung, Gesundheitswesen und einem international geprägten Umfeld. Für Käufer entsteht daraus ein Standort mit hoher Wertstabilität, verlässlicher Nachfrage und einem Umfeld, das gleichermaßen kultiviert wie zukunftsorientiert wirkt.

Der Standort im westlichen Stadtbereich überzeugt durch seine angenehme, gut angebundene Wohnlage mit kurzer Distanz zu zentralen Einrichtungen und einer Atmosphäre, die Ruhe und Urbanität harmonisch verbindet. Besonders für international orientierte Käufer ist die Nähe zu den wissenschaftlichen und medizinischen Einrichtungen, zur Innenstadt sowie zu den wichtigsten Verkehrsachsen ein spürbarer Vorteil. Das Umfeld wirkt offen, gebildet und bestens in das städtische Leben eingebunden.

Im Alltag zeigt sich die Lage ebenso komfortabel wie vielseitig: Bildungseinrichtungen wie die Freie Aktive Schule Tübingen und das Aktive Kinderhaus liegen bereits in rund 6 Minuten zu Fuß, weitere Schulen und die Universität Tübingen sind in etwa 9 bis 19 Minuten erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend aufgestellt, mit Ärzten, Apotheken und dem Universitätsklinikum Tübingen in komfortabler Nähe; die nächste Praxis ist in rund 8 Minuten zu Fuß erreichbar, die Apotheke in etwa 15 Minuten. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie REWE und Aldi Süd in etwa 10 bis 11 Minuten zur Verfügung. Ergänzt wird das Umfeld durch gepflegte Parks, Sportangebote und ausgewählte Cafés und Restaurants, die das internationale, urbane Lebensgefühl unterstreichen. Die Anbindung ist ausgezeichnet: Die Bushaltestellen Tübingen Unteres Burgholz, Tübingen Schwärzlocher Straße 111 und Tübingen Burgholzweg liegen nur 1 bis 4 Minuten entfernt, der Bahnhof Tübingen West ist in etwa 6 Minuten zu Fuß erreichbar, der Hauptbahnhof in rund 18 Minuten.

Damit bietet diese Adresse für Käufer ein hochwertiges, bestens vernetztes Umfeld mit akademischer Strahlkraft, urbanem Komfort und nachhaltiger Standortqualität.

Objektnummer: 26349088 - 72070 Tübingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.01.2029.
Endenergiebedarf beträgt 148,0 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Leichtes Erdgas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978 (zuletzt verändert 2009),
das Baujahr des Wärmeerzeugers lt. Energieausweis ist 2014.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 26349088 - 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