

Tübingen

## 2-Zimmerwohnung mit Südausrichtung in Tübingen mit TG-Stellplatz

Objektnummer: 26349067



**KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26349067 - 72072 Tübingen**

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

**Objektnummer: 26349067 - 72072 Tübingen**

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 26349067                |
| Wohnfläche   | ca. 63,6 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 2                       |
| Zimmer       | 2                       |
| Schlafzimmer | 1                       |
| Badezimmer   | 1                       |
| Baujahr      | 1994                    |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage          |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 349.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp              | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der<br>Immobilie | gepflegt                                                                              |
| Bauweise                 | Massiv                                                                                |
| Ausstattung              | Einbauküche, Balkon                                                                   |

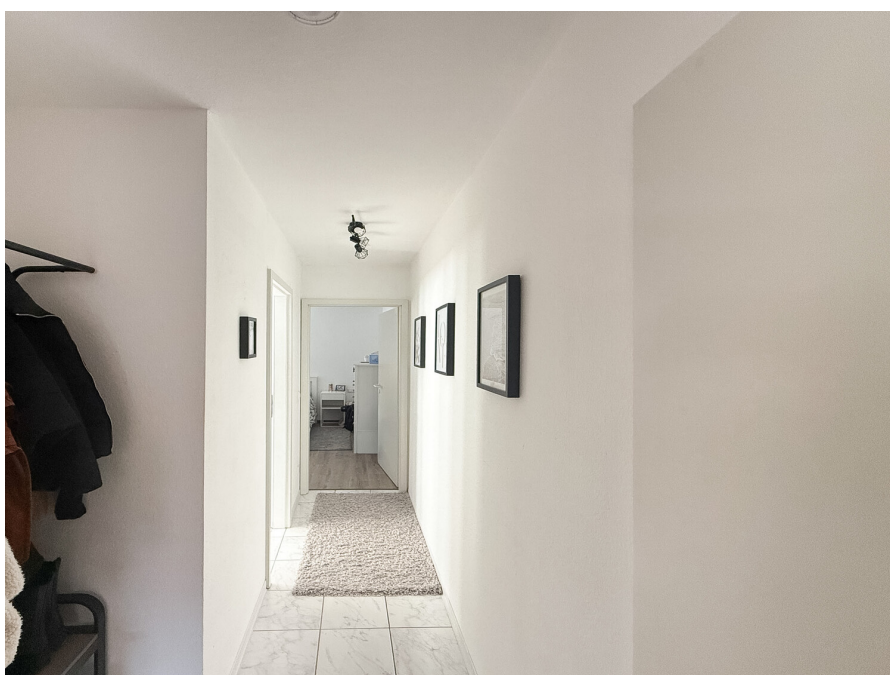
**Objektnummer: 26349067 - 72072 Tübingen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 125.70 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 05.03.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1994              |

Objektnummer: 26349067 - 72072 Tübingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26349067 - 72072 Tübingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26349067 - 72072 Tübingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26349067 - 72072 Tübingen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26349067 - 72072 Tübingen**

## Ein erster Eindruck

**2-Zimmerwohnung mit Südausrichtung in Tübingen mit Tiefgaragenstellplatz in ruhiger Lage - derzeit vermietet**

### **Lage & Umfeld:**

- Gepflegte Wohnlage
- Gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf
- Angenehmes Wohnumfeld
- ruhige Umgebung mit guter Anbindung zur Stadt

### **Objektbeschreibung:**

- Gepflegte Etagenwohnung
- Baujahr 1994
- Wohnfläche ca. 64 m<sup>2</sup>
- gehobene Architektur und Bauweise mit angenehmem Wohnklima
- Funktionale und durchdachte Raumaufteilung

### **Raumaufteilung:**

- 1 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer mit Badewanne
- Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Küche mit angrenzender Abstellkammer
- Balkon
- Ideal für Singles oder Paare
- Großzügiges Raumgefühl
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

### **Besonderheiten:**

- Tiefgaragenstellplatz mit Stauraum dahinter
- Fahrradgarage

### **Potenzial & Nutzung:**

- Ideal zum Wohnen, Arbeiten und Entspannen
- Attraktive Wohnung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Perfekt für Eigennutzer oder Kapitalanleger

**Objektnummer: 26349067 - 72072 Tübingen**

## **Ausstattung und Details**

- 2-Zimmer-Wohnung mit Südausrichtung
- Baujahr 1994
- Wohnfläche ca. 63,6 m<sup>2</sup>
- Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und 2 Waschbecken
- Einbauküche
- Rollläden/ Jalousien
- große Fensterflächen
- Balkon mit Südausrichtung
- Gaszentralheizung
- 1 Tiefgaragenstellplatz mit Stauraum dahinter
- Kellerabteil
- gemeinsamer Fahrradkeller
- derzeit vermietet

**Objektnummer: 26349067 - 72072 Tübingen**

## **Alles zum Standort**

Das Erscheinungsbild der Universitätsstadt Tübingen ist geprägt durch den malerischen Verlauf des Neckars, das imposante Schloss Hohentübingen sowie die historische Altstadt mit ihren liebevoll erhaltenen Fachwerkhäusern. Zahlreiche Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen laden zum Flanieren und Verweilen ein und verleihen der Stadt ihren besonderen Charme.

Neben der renommierten Universität und den Universitätskliniken haben sich in den vergangenen Jahren insbesondere innovative Unternehmen und Start-ups aus den Bereichen Forschung und Entwicklung etabliert. Dadurch entsteht eine lebendige und zugleich weltoffene Atmosphäre, die besonders durch das junge und studentisch geprägte Umfeld getragen wird.

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage in Tübingen und überzeugt durch ihre gute Infrastruktur sowie die Nähe zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar und machen den Standort besonders familienfreundlich.

Die Umgebung bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Grünanlagen, Spielplätze sowie Sport- und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zu aktiver Freizeitgestaltung und entspannten Stunden im Freien ein.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu den Universitäts- und Klinikstandorten. Dadurch sind sowohl das Stadtzentrum als auch die umliegenden Regionen komfortabel und unkompliziert erreichbar.

**Objektnummer: 26349067 - 72072 Tübingen**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 05.03.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 125,7 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

### 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26349067 - 72072 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](mailto:tuebingen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**