

Tübingen

# Einfamilienhaus in Bestlage – 50er? Jahre? Charme, moderne Gewerke und außergewöhnliches Grundstück

Property ID: 26349063

Neuvorstellung



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

**PURCHASE PRICE: 1.190.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120,91 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.182 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26349063 - 72074 Tübingen**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 26349063 - 72074 Tübingen**

## At a glance

|                      |               |                                  |                                                                                       |
|----------------------|---------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 26349063      | Purchase Price                   | 1.190.000 EUR                                                                         |
| Living Space         | ca. 120,91 m² | House                            | Single-family house /<br>Detached house                                               |
| Roof Type            | Gabled roof   | Commission                       | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Rooms                | 6             | Modernisation /<br>Refurbishment | 2017                                                                                  |
| Bathrooms            | 1             | Condition of<br>property         | Well-maintained                                                                       |
| Year of construction | 1956          | Construction<br>method           | Solid                                                                                 |
| Type of parking      | 1 x Garage    | Equipment                        | Terrace, Guest WC,<br>Garden / shared use,<br>Built-in kitchen,<br>Balcony            |

Property ID: 26349063 - 72074 Tübingen

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Oil             |
| Energy certificate valid until | 27.08.2035      |
| Power Source                   | Oil             |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 183.80 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | F                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1955                      |



Property ID: 26349063 - 72074 Tübingen

## The property



Property ID: 26349063 - 72074 Tübingen

## The property





Property ID: 26349063 - 72074 Tübingen

## The property



Property ID: 26349063 - 72074 Tübingen

## The property





Property ID: 26349063 - 72074 Tübingen

## The property



Property ID: 26349063 - 72074 Tübingen

## The property





Property ID: 26349063 - 72074 Tübingen

## The property





Property ID: 26349063 - 72074 Tübingen

## The property



Property ID: 26349063 - 72074 Tübingen

## The property



- [weitere Bilder](#)
- [Grundrisse](#)
- [die Adresse](#)
- [Informationen](#)

erhalten Sie nach Ihrer Anfrage im ausführlichen  
Exposé

# VPI

Reutlingen - Tübingen



**Property ID: 26349063 - 72074 Tübingen**

## A first impression

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1956 befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Tübingens – dem Österberg. Das Haus wurde über die Jahrzehnte hinweg sorgfältig gepflegt und in zentralen Bereichen modernisiert, sodass es heute eine solide Basis für zeitgemäßes Wohnen bietet. Gleichzeitig bewahrt es den charakteristischen Stil der 50er Jahre, der dem Objekt eine besondere Atmosphäre verleiht.

Die Wohnfläche von ca. 120,91 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt sechs Zimmer. Die Raumstruktur eignet sich ideal für Familien, die Wert auf klare Grundrisse, gute Lichtverhältnisse und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Zimmer, die als Wohn- und Essbereich genutzt werden können. Das Echtholzparkett verleiht diesen Räumen eine warme, einladende Ausstrahlung und unterstreicht den gepflegten Charakter des Hauses. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine Küche im Originalzustand, ein Gäste-WC sowie einen großzügigen Windfang mit angrenzendem Dielenbereich, der einen repräsentativen und zugleich praktischen Eingangsbereich schafft. Ein Hinterausgang führt direkt in den Garten, wodurch das Erdgeschoss funktional und alltagsfreundlich erweitert wird.

Das Obergeschoss bietet vier weitere Zimmer, darunter ein Zimmer mit Balkon und sonnigem Südausblick. Die zusätzlichen Räume überzeugen durch ihre flexible Nutzbarkeit – ideal als Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder individuelle Rückzugsorte. Dank der klaren Grundrisstruktur und der guten Belichtung entstehen vielseitige Wohnmöglichkeiten, die sich an unterschiedliche Lebensphasen anpassen lassen.

Das Badezimmer im Obergeschoss wurde 2004 modernisiert und präsentiert sich gepflegt und funktional. Die Küche im Erdgeschoss ist im Originalzustand erhalten – ein nostalgisches Detail, das sich entweder bewahren oder im Rahmen einer Modernisierung neu interpretieren lässt.

Das Haus verfügt über einen vollunterkellerten Bereich mit klassischem Vorratskeller, Heizungsraum, ehemaligem Waschkeller mit Bodenablauf sowie einem weiteren Kellerraum. Die Ölheizung mit Solarthermie stammt aus dem Jahr 2011 und bildet eine solide technische Basis.

Gemäß dem geltenden Bebauungsplan (§34 Abs. 1 BauGB) besteht die Möglichkeit, das Gebäude durch einen Anbau zu vergrößern.

Die einfache planungsrechtliche Situation erlaubt eine Erweiterung im Rahmen der



Umgebungsbebauung, wodurch sich attraktive Optionen für zusätzlichen Wohn- oder Nutzraum ergeben.

Insgesamt handelt es sich um ein gepflegtes Einfamilienhaus mit dem besonderen Charme der 50er Jahre, kombiniert mit umfangreichen Modernisierungen in den zentralen Gewerken. Die außergewöhnlich gute Grundstückssituation am Österberg – weitläufig, überwiegend eben und schön eingewachsen – macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit für Familien, die Wert auf Lage, Substanz und Entwicklungspotenzial legen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines individuellen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

**Property ID: 26349063 - 72074 Tübingen**

## Details of amenities

- Echtholzparkett im Erdgeschoss
- Balkon mit Südausblick
- Modernisiertes Bad (2004)
- Zweifachverglaste Fenster
- Gedämmte Fassade (2001)
- Gedämmtes Dach (2001)
- Modernisierte Elektrik (2017)
- Ölzentralheizung mit Solarthermie (2011)
- Großes, ebenes Gartengrundstück
- Terrasse mit Hochlage zur Straße
- Garage auf Straßenniveau
- Vollunterkellert (Vorratskeller, Heizungsraum, Waschkeller, weiterer Kellerraum)-
- Nachträglich ausgebautes Zimmer im Dachspitz
- Originalküche im Vintage?Stil

**Property ID: 26349063 - 72074 Tübingen**

## All about the location

Tübingen, insbesondere der Stadtteil mit der Postleitzahl 72074, besticht durch seine herausragende Lebensqualität und seine exzellente Infrastruktur. Die Stadt vereint auf einzigartige Weise eine lebendige, junge Bevölkerung mit einem starken akademischen Umfeld, was für eine stabile und zukunftsorientierte Gemeinschaft sorgt. Die Nähe zu Stuttgart und die gut ausgebaute regionale Anbindung schaffen ideale Voraussetzungen für Beruf und Familie gleichermaßen. Tübingen ist bekannt für seine sichere und gepflegte Wohnumgebung, die insbesondere Familien ein behagliches und förderliches Lebensumfeld bietet.

Der Stadtteil 72074 präsentiert sich als besonders familienfreundlich und lebendig. Hier verbinden sich urbaner Komfort und naturnahe Erholung zu einem harmonischen Lebensraum. Die ruhigen Wohnstraßen und die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten schaffen eine Atmosphäre, in der sich Kinder unbeschwert entfalten und Eltern entspannt das Familienleben genießen können. Die Gemeinschaft vor Ort ist geprägt von Vertrauen und Zusammenhalt, was den Stadtteil zu einem idealen Ort für Familien macht, die Wert auf ein sicheres und anregendes Umfeld legen.

In unmittelbarer Nähe finden Familien eine Vielzahl hochwertiger Bildungsangebote, die nur wenige Gehminuten entfernt sind: Vom liebevoll geführten Kinderhaus Österberg, das in nur einer Minute zu Fuß erreichbar ist, bis hin zu weiterführenden Bildungseinrichtungen wie der Hochschule für Kirchenmusik, die in etwa sieben Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die gesundheitliche Versorgung ist durch zahlreiche Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken in einem Umkreis von acht bis neun Minuten zu Fuß gewährleistet, was für ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit sorgt. Für die Freizeitgestaltung bieten nahegelegene Parks, Spielplätze und Sportanlagen, wie der Bolzplatz Gartenstraße und der Spielplatz am Österbergturm, vielfältige Möglichkeiten für Bewegung und gemeinsames Erleben im Freien. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Busstationen wie Tübingen Schwabstraße, die in nur einer Minute zu Fuß erreichbar ist, ermöglicht zudem eine unkomplizierte Mobilität für die ganze Familie.

Dieses Wohnumfeld in Tübingen 72074 vereint alle Voraussetzungen, die Familien für ein glückliches, sicheres und zukunftsorientiertes Leben schätzen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Kinder bestens aufwachsen und Ihre Familie nachhaltig gedeihen kann.



**Property ID: 26349063 - 72074 Tübingen**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.08.2035

Endenergiebedarf beträgt 183,8 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955 .

Die Energieeffizienzklasse ist F.

### 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.

**Property ID: 26349063 - 72074 Tübingen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Werner Enzmann**

---

**Uhlandstraße 2, 72072 Tübingen**

**Tel.: +49 7071 - 70 75 506**

**E-Mail: [tuebingen@von-poll.com](mailto:tuebingen@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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