

Tübingen

# Wohnen mit Weitblick: Großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Ammertal? Panorama

Número da propriedade: 26349059

Neuvorstellung



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

PREÇO DE COMPRA: 1.400.000 EUR • ÁREA: ca. 382,19 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 13 • ÁREA DO TERRENO: 1.161 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26349059 - 72070 Tübingen**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26349059 - 72070 Tübingen

## Numa vista geral

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Número da propriedade  | 26349059                  |
| Área                   | ca. 382,19 m <sup>2</sup> |
| Forma do telhado       | Telhado de sela           |
| Quartos                | 13                        |
| Casas de banho         | 3                         |
| Ano de construção      | 1973                      |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port              |

|                             |                                                                                      |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 1.400.000 EUR                                                                        |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                           |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises            |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                               |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 26349059 - 72070 Tübingen

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás natural leve    | Procura final de energia                                 | 226.13 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 06.05.2036          | Classificação energética                                 | G                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1973                     |

Número da propriedade: 26349059 - 72070 Tübingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26349059 - 72070 Tübingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26349059 - 72070 Tübingen

## O imóvel

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

erhalten Sie nach Ihrer Anfrage im ausführlichen  
Exposé

# VPI

Reutlingen - Tübingen

**Número da propriedade: 26349059 - 72070 Tübingen**

## Uma primeira impressão

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 382?m<sup>2</sup> und einem ca. 1161 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein beeindruckendes Raumangebot für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder Käufer mit dem Wunsch nach vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Insgesamt stehen 13 flexibel nutzbare Zimmer sowie 3 Badezimmer zur Verfügung, wodurch sich unterschiedliche Wohnkonzepte realisieren lassen. Die Ausstattung entspricht einem gepflegten und dem Baujahr entsprechenden Zustand. Es bildet eine solide Grundlage für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsideen. Die solide Bausubstanz und die großzügige Raumaufteilung bieten hierfür eine hervorragende Basis.

Hervorzuheben ist die Einliegerwohnung im Untergeschoss, die sich ideal als separater Wohnbereich für Gäste, erwachsene Kinder oder zur Vermietung eignet und damit sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktive Perspektiven eröffnet.

Das Herzstück des Hauses bildet das große Wohnzimmer mit Split-Level, das durch seine besondere Architektur und die bodentiefen Fensterflächen eine einladende Wohnatmosphäre schafft. Der Blick in den gepflegten Garten und die natürliche Lichtführung verleihen dem Raum eine offene, freundliche Wirkung. Die klassische Bauweise mit hellem Fassadenanstrich und dunklem Satteldach fügt sich harmonisch in die ruhige, gewachsene Nachbarschaft ein und vermittelt ein zeitloses Erscheinungsbild.

Der Außenbereich überzeugt mit einem idyllisch eingewachsenen, terrassiert angelegten Garten, der von Bäumen und Hecken umgeben ist und viel Privatsphäre bietet. Die verschiedenen Ebenen schaffen Struktur, Großzügigkeit und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – von Spiel- und Aufenthaltsbereichen bis hin zu geschützten Rückzugsorten. Besonders beeindruckend ist der kolossale Ausblick Richtung Westen über das Ammertal, der je nach Tageszeit eine eindrucksvolle Lichtstimmung und weite Sicht über die Landschaft bietet.

Terrassen im Erdgeschoss und Untergeschoss sowie Balkone in der Dachgeschossebene bieten zusätzlichen Raum im Freien und eignen sich ideal für entspannte Stunden, gesellige Runden oder Familienfeste. Der vorhandene Carport bietet einen witterungsgeschützten Stellplatz und schützt Fahrzeuge zuverlässig – ein klarer Vorteil für alle, die Wert auf gepflegte Fahrzeuge und komfortables Ein- und Aussteigen legen.

Im Untergeschoss befindet sich zudem ein Schwimmbad, das derzeit außer Betrieb ist. Mit

entsprechenden Modernisierungsaufwand kann dieses wieder reaktiviert werden; alternativ bietet der großzügige Raum vielfältige Möglichkeiten zur Umnutzung.

Dieses Haus richtet sich besonders an Käufer, die großzügige Wohnflächen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein solides Fundament für individuelle Modernisierungen schätzen. Die Kombination aus Einliegerwohnung, Split-Level-Wohnbereich, terrassiertem Garten, beeindruckendem Weitblick und ruhiger Lage macht die Immobilie zu einer attraktiven Option für Familien, Mehrgenerationen oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für Besichtigungsanfragen oder weiterführende Informationen jederzeit gerne zur Verfügung.

**Número da propriedade: 26349059 - 72070 Tübingen**

## **Detalhes do equipamento**

- Einbauküche
- Zwei deckenhoch geflieste Badezimmer im DG
- Gaszentralheizung Baujahr 1994
- Doppeltverglaste Holzrahmenfenster 1980 und 1997 ausgetauscht
- Fliesen- und Parkettböden
- Rollläden an allen Fenstern
- Doppelcarport
- 3 Badezimmer
- Große Terrasse im EG und UG sowie Balkone im Dachgeschoss
- Abstellräume im Untergeschoss
- Schwimmbad im Untergeschoss (derzeit außer Betrieb, reaktivier- oder umnutzbar)
- 3- Zimmer- Einliegerwohnung mit Terrasse im UG
- Abstell- und Hobbyräume im UG 2

**Número da propriedade: 26349059 - 72070 Tübingen**

## **Tudo sobre a localização**

Das Erscheinungsbild der Universitätsstadt Tübingen ist geprägt durch den Verlauf des Neckars, das Schloss Hohentübingen und die gemütliche Altstadt mit ihren historischen Fachwerkhäusern. Die zahlreichen Cafés, Geschäfte und Restaurants laden zum Flanieren und Verweilen ein.

Das Haus befindet sich in einer beliebten Wohnlage: Familienfreundlich, sicher und geprägt von hoher Lebensqualität.

Der Stadtteil verbindet ruhiges, grünes Wohnen mit kurzer Distanz zu Kindergärten, Schulen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten. Parks, Spielplätze und Sportvereine bieten ideale Bedingungen für ein aktives Familienleben. Cafés und Restaurants in der Nähe sorgen für zusätzliche Lebensqualität.

Die Anbindung ist hervorragend: Die Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe, der Bahnhof Tübingen West ist in kurzer Zeit erreichbar. Ein Standort, der Familien Geborgenheit, Komfort und beste Zukunftsperspektiven bietet.

**Número da propriedade: 26349059 - 72070 Tübingen**

## Outras informações

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

### 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.

**Número da propriedade: 26349059 - 72070 Tübingen**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Werner Enzmann**

---

**Uhlandstraße 2, 72072 Tübingen**

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

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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