

Tübingen – Wanne

# TOP LAGE: Großzügiges Einfamilienhaus mit ELW und großem Garten

????????? ??????????: 23349016



???? ??????: 1.298.000 EUR • ??????????: ca. 314,23 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 779 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23349016 - 72076 Tübingen – Wanne

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 23349016 - 72076 Tübingen – Wanne

?? ??? ??????

???????? ??????????	23349016	????? ???????	1.298.000 EUR
????????????	ca. 314,23 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	9	????? ??????????????	2017
???????????????? ???	6	?????????	????????
????????????		????????????????	
????????????	4	????????????????????	ca. 60 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1983	????????	
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 23349016 - 72076 Tübingen – Wanne

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ???????????	?????????	????????? ??????? ?????????????	139.78 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	08.11.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ???????????	?????????????		

????????? ??????????: 23349016 - 72076 Tübingen – Wanne

?? ?????????



????????? ??????????: 23349016 - 72076 Tübingen – Wanne

?? ?????????



???????? ??????????: 23349016 - 72076 Tübingen – Wanne

?? ?????????



???????? ??????????: 23349016 - 72076 Tübingen – Wanne

?? ?????????





???????? ??????????: 23349016 - 72076 Tübingen – Wanne

?? ?????????



???????? ??????????: 23349016 - 72076 Tübingen – Wanne

?? ?????????



????????? ??????????: 23349016 - 72076 Tübingen – Wanne

?? ?????????



????????? ??????????: 23349016 - 72076 Tübingen – Wanne

?? ?????????



???????? ??????????: 23349016 - 72076 Tübingen – Wanne

?? ?????????



????????? ??????????: 23349016 - 72076 Tübingen – Wanne

?? ??????????



???????? ??: 23349016 - 72076 Tübingen – Wanne

?? ????????



???????? ??: 23349016 - 72076 Tübingen – Wanne

?? ????????





???????? ??????????: 23349016 - 72076 Tübingen – Wanne

?? ?????????



??????? ???????: 23349016 - 72076 Tübingen – Wanne

??? ?????? ???????????

Dieses großzügige, 1983 erbaute Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in dritter Reihe einer privaten Zufahrt in bester Wohnlage von Tübingen. Eine weitere Zufahrt zum Haus und zum Garten ist über einen geteerten Weg, der bis in das Zentrum von Tübingen führt, möglich. An diesen Weg schließen sich herrliche, weitläufige Streuobstwiesen an, die das Gefühl vermitteln, mitten in der Natur zu leben. Die Wohnfläche dieser Immobilie beträgt ca. 314 m<sup>2</sup> und verteilt sich über drei Ebenen. Das Haus ist auf einem ca. 779 m<sup>2</sup> großem Grundstück erbaut. Die Immobilie bietet Ihnen viel Platz und viele verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, wie auch Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die Hauptwohnung umfasst eine Wohnfläche von ca. 250 m<sup>2</sup>, die sich auf das Erdgeschoss und das Dachgeschoss verteilt. Die Einliegerwohnung verfügt über eine Fläche von ca. 64 m<sup>2</sup> und befindet sich im Gartengeschoss mit separatem Zugang. Im Erdgeschoss finden Sie den Eingangsbereich mit Aufgang in das Dachgeschoss, die Diele mit Gäste-WC, Garderobe und Abgang in das Untergeschoss vor. Durch eine große Glastür gelangen Sie in den großzügig gestalteten Wohn-/Essbereich mit Kachelofen und integriertem offenen Kamin. Von hier aus haben Sie Zugang zu dem großen, nach Süd-Westen ausgerichteten Balkon, der mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist. Am Ende des Balkons haben sie zudem einen Treppenabgang in den traumhaften Garten. Auf dem großen Balkon und in dem Garten, die bei schönem Wetter ganztägig besonnt sind, lässt es sich wunderbar erholen und entspannen. Das Elternschlafzimmer, ebenfalls mit Zugang auf den Balkon, eine separate Küche inkl. Einbauküche mit Elektrogeräten, ein weiteres Zimmer zur individuellen Nutzung, ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken und WC sind ebenfalls auf dieser Ebene zu finden. Ebenso befindet sich im Erdgeschoss ein Hauswirtschaftsraum, der über einen direkten Zugang zu dem überdachten Bereich zwischen Haus und Garage verfügt. Über das Treppenhaus gelangen Sie in das Dachgeschoss, welches durch seine Aufteilung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Hier befinden sich 4 Zimmer, die hell und großzügig sind und als Wohnzimmer, Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können, zwei Tageslichtbäder mit Dusche, Waschbecken und WC, eine separate Küche mit Einbauküche inkl. Elektrogeräten sowie ein Abstellraum mit Wasseranschluss. Im Untergeschoss der Immobilie befinden sich 4 Kellerräume, ein geräumiger Hobbyraum mit großer Fensterfront und mit Zugang in den Garten, ein Heizraum, zusätzlich als Abstellraum nutzbar sowie der Tankraum. Auf dieser Ebene befindet sich ebenfalls die Souterrain-Einliegerwohnung mit separatem Eingang. Die Wohnung bietet ein Wohn-/Esszimmer, ein Schlafzimmer, jeweils mit Ausgang auf eine Terrasse, eine separate Küche mit Einbauküche und ein Tageslichtbad mit Wanne, Waschbecken und WC. Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die am Haus befindliche Doppelgarage mit elektrischem

Torantrieb und ein Außenstellplatz bieten genügend Parkmöglichkeiten. Die Zimmer im Erdgeschoss werden über eine 2003 modernisierte Öl-Heizung, alle weiteren Zimmer über Nachtspeicheröfen beheizt. Die gesamte Warmwassererzeugung erfolgt über Durchlauferhitzer. Im Haus wurden Fliesen, Naturstein, Teppichboden und Linoleum verlegt. Es wurden hochwertige, zweifach verglaste Holzfenster mit Rollläden verbaut und die gesamten Dachflächenfenster im Dachgeschoss 2023 durch neue, weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Sonnenschutz ersetzt. Diese sofort beziehbare, wunderschön gelegene Immobilie ist besonders für Familien oder Paare geeignet.

???????? ??????????: 23349016 - 72076 Tübingen – Wanne

????????????????? ??? ??????????

EG:

- Hauseingang und Eingangsbereich mit Aufgang über das Treppenhaus in das Dachgeschoss
- Diele mit Garderobe und Gäste-WC, sowie Abgang in das Untergeschoss
- große Glastür mit Zugang zum offenen Wohn-/Essbereich mit Kachelofen und integriertem offenen Kamin und Ausgang auf den Süd-West Balkon mit elektrischer Markise und Abgang in den Garten
- Flur
- separate Küche mit Einbauküche und Elektrogeräten
- Elternschlafzimmer mit Zugang auf den Balkon
- Zimmer zur individuellen Nutzung
- Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, zwei Waschbecken und WC
- großer Hauswirtschaftsraum mit separatem Ausgang zum Durchgang zwischen Haus und Garage

DG:

- Diele
- 4 Zimmer zur vielseitigen Nutzung
- separate Küche mit Einbauküche
- 2 Tageslichtbäder mit Dusche, Waschbecken und WC
- 1 Abstellraum mit Wasseranschluss

UG:

- Einliegerwohnung mit separatem Eingang von außen, mit Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, jeweils mit Ausgang auf eine Terrasse, separate Küche inkl. Einbauküche und ein Tageslichtbad mit Wanne mit Duschstange und Duschwand, Waschbecken und WC (Wohnung ist derzeit vermietet)
- 4 Kellerräume
- großer beheizbarer Hobbyraum mit großer Fensterfront und Ausgang in den Garten
- Heizraum zusätzlich als Abstellraum nutzbar
- Tankraum mit zwei Öltanks von insgesamt ca. 5000 l

Sonstiges:

- großer, gepflegter Garten
- Süd-/West Balkon mit elektrischer Markise und Abgang in den Garten
- Balkon und Garten sind bei schönem Wetter ganztägig besonnt
- Kachelofen mit integriertem offenen, Kamin im Wohnbereich
- Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb
- 1 Außenstellplatz

???????? ??????????: 23349016 - 72076 Tübingen – Wanne

??? ??? ??? ????????????

Diese Immobilie befindet sich in dritter Reihe einer privaten Zufahrt in einer der beliebtesten Wohngegenden von Tübingen. Die angrenzende landschaftlich schöne Umgebung, vor allem die Streuobstwiesen laden zum Wandern, Radfahren und zum Spaziergang ein. Kindergärten, Schulen, weiterführende Schulen, Einkaufszentren, Restaurants, die Dinge des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Apotheken, der öffentliche Nahverkehr sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Eberhard Karls Universität, das Universitätsklinikum, der Technologiepark, die Sternwarte, sowie die Tübinger Kunsthalle befinden sich in nächster Nähe. Der unweit befindliche Botanische Garten und der Naturpark Schönbuch bieten einen hohen Erholungswert. Tübingen ist eine Universitätsstadt im Zentrum Baden-Württembergs. Sie liegt am Neckar südlich der Landeshauptstadt Stuttgart. Mit ihren ca. 91.877 Einwohnern ist sie die drittgrößte Mittelstadt Baden-Württembergs. 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. Neben der Universität und den Universitätskliniken haben sich in der jüngeren Zeit vor allem Startup-Unternehmen aus dem Bereich Forschung und Entwicklung angesiedelt. So versprüht die Universitätsstadt durch ihr jung, studentisch geprägtes Klientel, einen lebensfrohen und unbeschwertem Flair. Tübingen besitzt einen gut ausgebauten ÖPNV. Durch die direkte Anbindung an die B27 und B28 sind die Zentren der Region wie Reutlingen (ca. 14 km), Stuttgart Zentrum (ca. 47 km) und Flughafen und Neue Messe Stuttgart (ca. 38 km) mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln auf direktem Wege erreichbar.

???????? ??????????: 23349016 - 72076 Tübingen – Wanne

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 139.78 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist E.

???????? ??????????: 23349016 - 72076 Tübingen – Wanne

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15 Reutlingen  
E-Mail: reutlingen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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