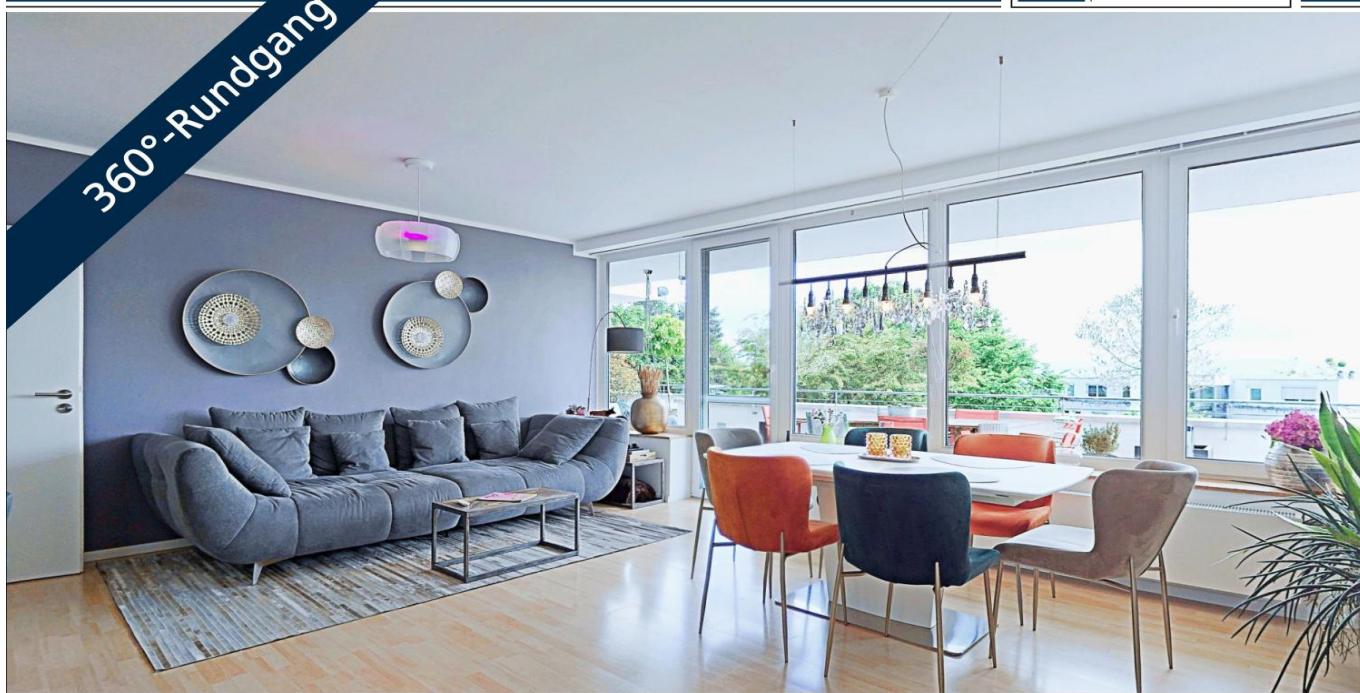


Tübingen – Wanne

# Exklusive Familienwohnung mit großzügiger Dachterrasse in spektakulärer Aussichtslage von Tübingen

Objektnummer: 25349040

360°-Rundgang



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

MIETPREIS: 1.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25349040 - 72076 Tübingen – Wanne

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

Objektnummer: 25349040 - 72076 Tübingen – Wanne

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25349040      |
| Wohnfläche   | ca. 154 m²    |
| Etage        | 1             |
| Zimmer       | 4             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 1969          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| Mietpreis                     | 1.900 EUR          |
| Nebenkosten                   | 350 EUR            |
| Wohnungstyp                   | Etagenwohnung      |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2016               |
| Zustand der<br>Immobilie      | gepflegt           |
| Bauweise                      | Massiv             |
| Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC |

Objektnummer: 25349040 - 72076 Tübingen – Wanne

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergiebedarf            | 66.90 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 02.08.2034 | Energie-Effizienzklasse     | B              |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1969           |

Objektnummer: 25349040 - 72076 Tübingen – Wanne

## Die Immobilie



Objektnummer: 25349040 - 72076 Tübingen – Wanne

## Die Immobilie



Objektnummer: 25349040 - 72076 Tübingen – Wanne

## Die Immobilie



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

erhalten Sie nach Ihrer Anfrage im ausführlichen  
Exposé

# VPI

Reutlingen - Tübingen

Objektnummer: 25349040 - 72076 Tübingen – Wanne

## Ein erster Eindruck

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können  
+++

In einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1969 mit nur fünf Wohneinheiten, welches in den Jahren 2009/2010 umfassend energetisch modernisiert wurde, befindet sich diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Wohnung. Im Zuge der Modernisierung wurden u.ä. die Fassade gedämmt, das Dach erneuert und eine zeitgemäße, kosteneffiziente Fernwärmeversorgung installiert.

Die stilvolle Wohnung im Norden Tübingens überzeugt durch eine gelungene Kombination aus moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und einer ruhigen Aussichtslage. Großzügige Fensterflächen durchfluten die ca. 154m<sup>2</sup> große Wohnfläche mit Licht und schaffen ein offenes, einladendes Wohnambiente. Ein besonderes Highlight ist die umlaufende Dachterrasse mit ca. 105m<sup>2</sup> Fläche – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Individuell geplante und maßgefertigte Einbauten, sowie zahlreiche Ausstattungsdetails sorgen für ein Wohngefühl auf hohem Niveau und können bei Bedarf für einen angemessenen Ablösebetrag vom Vormieter übernommen werden.

Ein eigener Kellerraum sowie ein PKW-Stellplatz runden dieses exklusive Mietangebot in bevorzugter Höhenlage Tübingens ab.

Der Energieausweis gemäß EnEV liegt vor.

Die Wohnung ist ab dem 01.07.2025 bezugsfrei und bietet mit ihrer Ausstattung und Lage eine gute Gelegenheit für Interessenten, die nach einer modernen und geräumigen Wohnung suchen. Wir freuen uns darauf, Ihnen bei einer persönlichen Besichtigung die Vorzüge dieser Wohnung näherzubringen. Bitte zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu kontaktieren.

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können  
+++

Objektnummer: 25349040 - 72076 Tübingen – Wanne

## Ausstattung und Details

Zwischen 2010 und 2016 wurde die Wohnung umfassend und technisch aufwendig modernisiert. Im Zuge der Sanierung wurden die komplette Elektrik, sämtliche Wasserleitungen, Bodenbeläge, Fenster, Heizkörper und Innentüren vollständig erneuert – mit Fokus auf zeitgemäßen Wohnkomfort und technische Raffinesse. Die Wohnräume sind mit einem hellen, hochwertigen Laminatboden ausgestattet, während die Sanitärbereiche durch elegante, dunkelgraue Steinfliesen eine edle und moderne Ausstrahlung erhalten.

Die Modernisierungen im Überblick:

- Motorbetriebene, programmierbare Fenster in Bad, Küche und Abstellraum
- Highspeed-Netzwerkverkabelung (1 Gbit/s) in der gesamten Wohnung, mit mindestens zwei

Anschlüssen pro Zimmer und sogar auf der Terrasse

- Je zwei Satellitenanschlüsse pro Raum
- Integrierte Deckenlautsprecher in Küche und Bad
- Großzügige, komplett beschattbare Terrasse mit zwei elektrisch gesteuerten Markisen (ca. 17 m x 3 m)
- Fliegengitter an allen Fenstern und Terrassentüren
- Klimaanlage im Elternschlafzimmer
- Elektrisch betriebener Rollladen in einem der Schlafzimmer

Die Pflege der gemeinschaftlichen Grün- und Verkehrsflächen (inkl. Winterdienst) ist über die Nebenkosten geregelt. Die eigene Kehrwoche beschränkt sich auf das Reinigen des Treppenhausbereichs auf der jeweiligen Etage.

Objektnummer: 25349040 - 72076 Tübingen – Wanne

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Wanne im Tübinger Norden, eingebettet zwischen Waldhäuser Ost und dem Universitätscampus. In unmittelbarer Nähe laden die Kunsthalle Tübingen sowie der Botanische Garten zu kulturellen und naturbezogenen Ausflügen ein. Für Erholungssuchende bieten die nahegelegene Bauernhofsiedlung Waldhausen, das Heuberg-Waldgebiet sowie der angrenzende Naturpark Schönbuch vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und sportliche Aktivitäten im Grünen.

Dank der guten Verkehrsanbindung über den Nordring ist die Tübinger Innenstadt schnell erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in nur ca. 80m Entfernung – ideal für eine unkomplizierte Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs.

Für den täglichen Bedarf steht das fußläufig erreichbare Einkaufszentrum Wanne (ca. 400m) zur Verfügung. Hier finden sich u.a. ein Supermarkt, Bäcker, Metzger, Friseur, Bioladen sowie Postfiliale. Auch Ärzte, Physiotherapie und ein Fitnessstudio sind direkt vor Ort und bequem über den zentralen Parkplatz erreichbar.

Das Stadtbild Tübingens wird geprägt durch den malerischen Neckarverlauf, das historische Schloss Hohentübingen und die charmante Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern. Eine Vielzahl an Cafés, Restaurants und kleinen Läden laden zum Entdecken und Verweilen ein.

Tübingen lebt durch seine traditionsreiche Universität, die renommierten Kliniken sowie zahlreiche innovative Start-ups im Bereich Forschung und Entwicklung. Die Stadt zeichnet sich durch ein junges, dynamisches Umfeld aus und bietet einen besonderen Mix aus Lebensqualität, Bildung und kultureller Vielfalt.

Objektnummer: 25349040 - 72076 Tübingen – Wanne

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 66.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 02.08.2034

Endenergieverbrauch beträgt 66,9 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Ferwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25349040 - 72076 Tübingen – Wanne

## 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)