

Tübingen – Wanne

# Modernisierte 4- Zimmer- Dachterrassenwohnung in Tübinger Höhenlage

Property ID: 25349040

360°-Rundgang



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

RENT PRICE: 1.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 25349040 - 72076 Tübingen – Wanne

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

Property ID: 25349040 - 72076 Tübingen – Wanne

## At a glance

Property ID	25349040	Rent price	1.900 EUR
Living Space	ca. 154 m <sup>2</sup>	Additional costs	350 EUR
Floor	1	Modernisation / Refurbishment	2011
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1969	Equipment	Terrace, Guest WC
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25349040 - 72076 Tübingen – Wanne

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	66.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.07.2021	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1969



Property ID: 25349040 - 72076 Tübingen – Wanne

## The property





Property ID: 25349040 - 72076 Tübingen – Wanne

## The property



Property ID: 25349040 - 72076 Tübingen – Wanne

## The property



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

erhalten Sie nach Ihrer Anfrage im ausführlichen  
Exposé

# VPI

Reutlingen - Tübingen

Property ID: 25349040 - 72076 Tübingen – Wanne

## A first impression

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

In einem um 1966 erbauten Mehrfamilienhaus mit 5 Einheiten befindet sich diese außergewöhnliche Mietwohnung auf hohem Niveau. Das Haus wurde 2009/2010 vollumfänglich energetisch modernisiert und erhielt neben der gedämmten Fassade und einem neuen Dachaufbau ebenfalls eine technisch moderne und kostengünstige Fernwärmeversorgung.

Die attraktive 4- Zimmer- Wohnung im Tübinger Norden verbindet moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eine ruhige Aussichtslage. Die helle, lichtdurchflutete Optik durch viele, große Fensterflächen, die weitläufige Wohnfläche und die umlaufende, auf ca. 105 m<sup>2</sup> dimensionierte Dachterrasse, machen den Reiz dieser Wohnungen aus. Die optimal geplanten und auf Maß gefertigten Möbeleinbauten und eine Vielzahl an Extras bieten einen überdurchschnittlichen Wohnkomfort auf einer Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup>.

Ein PKW- Stellplatz und ein Kellerraum sind ebenfalls vorhanden und komplettieren diese besondere Mietwohnung in Tübinger Höhenlage.

Ein Energieausweis gem. EnEV liegt vor.

Die Wohnung ist ab dem 01.12.2020 beziehbar / u.U. auch schon im November.

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



Property ID: 25349040 - 72076 Tübingen – Wanne

## Details of amenities

Zwischen 2010 und 2016 wurde die Wohnung einer technisch aufwendigen und zeitgemäßen Modernisierung unterzogen. Hierbei wurden sowohl die gesamte Elektrik, die Wasserzu- und ableitungen sowie alle Bodenbeläge, Fenster, Heizkörper und Türen komplett erneuert. Zusätzlich wurden folgenden Modernisierungen durchgeführt:

- Auf Maß gefertigte Schränke und ein Schreibtisch
- Schaltbare Steckdosen in allen Zimmern und auf der Terrasse
- Programmierbare Haussteuerung mit Anwesenheitssimulation während Abwesenheit
- Motorisierte, programmierbare Fenster in Bad, Küche und Abstellraum
- 1 Gb Netzwerk in der gesamten Wohnung (mindestens 2 Anschlüsse pro Zimmer) und auf der Terrasse
- 2 Satellitenanschlüsse pro Zimmer
- Deckenlautsprecher in Küche und Bad
- Komplettschattete Terrasse durch zwei elektrische Markisen (17m x 3m)
- Fliegengitter an allen Fenstern und Türen zur Dachterrasse
- Klimaanlage im Elternschlafzimmer
- Elektrischer Rollladen in einem Kinderzimmer
- Abenteuer-Bett im Kinderzimmer mit darunterliegender Spielhöhle

Für die Elektrogeräte in der voll ausgestatteten Küche, die maßgefertigte Möblierung in den Zimmern und im Badezimmer und den installierten Netzwerk-Switch wird eine finanzielle Ablöse von EUR 1.750,00 angesetzt.

Die Kosten für Winterdienst und Gärtner, zur Pflege der allgemeinen Grün- und Verkehrsflächen, sind in den Nebenkosten enthalten. Die Eigenleistung der Kehrwoche beschränkt sich auf das Reinigen der etagenbezogenen Treppenhausbereiche.

Property ID: 25349040 - 72076 Tübingen – Wanne

## All about the location

Die Wohnung liegt im Tübinger Norden, im Stadtteil Wanne, zwischen den Stadtteilen Waldhäuser Ost und Universität. Hier befinden sich in unmittelbarer Nähe die Kunsthalle Tübingen sowie der Botanische Garten. Die angrenzende Bauernhofsiedlung Waldhausen auf der nördlichen Hochfläche, das Waldgebiet um den Heuberg sowie der Naturpark Schönbuch laden Naturliebhaber zum Wandern und Erholen ein. Hier lässt sich Ihre Freizeit sowohl durch das kulturelle Angebot als auch durch Unternehmungen in der Natur gestalten.

Über den Nordring ist das Tübinger Zentrum gut zu erreichen und auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe (ca. 80 m) gesichert.

Die Besorgungen des alltäglichen Lebens lassen sich bequem im ca. 400 m entfernten "Einkaufszentrum Wanne" tätigen. Hier befinden sich Supermarkt, Bäcker, Post, Metzger, Friseur und Bio-Laden. Ebenso sind diverse Ärzte, ein Psychotherapeut sowie ein Fitnessstudio, über den zentral angelegten Parkplatz vor Ort, ohne Stress zu erreichen.

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 junges und studentisch geprägtes Klientel, einen lebensfrohen und unbeschwerten Flair.

Property ID: 25349040 - 72076 Tübingen – Wanne

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.7.2021.  
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.

**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 Handelsregisterauszugs, 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.



Property ID: 25349040 - 72076 Tübingen – Wanne

## 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)