

# Exposé

## Wohnung in Tübingen

### Helle Etagenwohnung mit Panoramablick



Objekt-Nr. OM-387499

#### Wohnung

Vermietung: **2.000 € + NK**

72076 Tübingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	renoviert
Zimmer	5,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	149,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	600 €	Tiefgaragenplätze	2
Mietsicherheit	6.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung im 1. Obergeschoss bietet großzügig geschnittene Räume. Im offen gestalteten Wohn- und Essbereich ermöglicht die bodentiefe Verglasung lichtdurchflutete Räumlichkeiten und gewährt Zutritt zum attraktiven Balkon. Mit seiner südlichen Ausrichtung bietet der Balkon einen eindrucksvollen Panoramablick auf den Österberg und die Schwäbische Alb.

Die Einbauküche wurde 2019 vollständig mit neuem Mobiliar und Elektrogeräten ausgestattet. Neben drei Schlafzimmern verfügt die Wohnung über ein großzügiges Badezimmer, ein Gäste-WC mit Dusche, sowie einen großen Eingangsbereich, ein Ankleidezimmer, einen Hauswirtschaftsraum und einen Waschraum mit Anschlüssen für eine Waschmaschine und Kondentrockner. Im Untergeschoss stehen für zwei PKW breite Parkplätze zur Verfügung, sowie ein Abstellraum/Weinkeller. Die Wohnung ist mittels eines Aufzugs von der Garage/Kellerbereich aus barrierefrei zu erreichen.

## Ausstattung

- unabhängige Gastherme für Fußbodenheizung und Warmwasser (Einbau 2021)
- Einbauküche mit Elektrogeräten (Kühl-Gefrierkombination, Induktionskochfeld, Dunstabzug, Backofen, Spülmaschine) und viel Stauraum (Einbau 2019)
- Deckenhöhe 2,75 m
- Einbauleuchten installiert
- Vorhangführungen und Galerieschienen im Wohnbereich
- heller, einfach zu pflegender Steinfliesenboden
- vollständig abdunkelnde elektrische Rollläden an allen Fenstern
- vergipste Wände in Wohnbereich, tapezierte Wände in Privatbereich, weiß gestrichen
- Kellerabteil mit teilweise Naturboden (z.B. für Gemüse/Wein)

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Es handelt sich bei diesem Objekt um eine Eigentumswohnung. In den Nebenkosten (umlagefähige Kosten) inkludiert sind: Heizung/Wasser (individueller Verbrauch), Grundsteuer, Gemeinschaftsstrom, Strom Aufzug, Biomüllgebühren, Hausmeister/Reinigung Treppenhaus und allg. Flächen, Winterdienst, Gartenpflege, Versicherungen (Haftpflicht-, Gebäude- und Leitungswasserversicherung), Wartung Aufzug, Wartung Garagenanlage, Schornsteinfeger, Kosten der Entwässerung. Diese Kosten können variieren.

## Lage

Das Objekt liegt zentrumsnah und doch in einem ruhigen Wohngebiet nördlich des Tübinger Stadtzentrums mit unverbaubarer Aussicht Richtung Süd-Osten. Die Wohnung ist mit dem Auto, zu Fuß oder den öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus) aus der Innenstadt gut zu erreichen. Neben den zwei Garagenstellplätzen stehen ebenso Besucherstellplätze zur temporären Nutzung zur Verfügung.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	97,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Aussicht Balkon (Abend)

# Exposé - Galerie



Aussicht Balkon (Morgen)



Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Ess- und Wohnereich



Esszimmer mit Eingang Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer und Diele

# Exposé - Galerie



Diele Richtung Wohnbereich



Diele Richtung Privatbereich

# Exposé - Galerie



Ankleidezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Waschraum hinter Badezimmer

# Exposé - Galerie



Ankleidezimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-WC mit Dusche



Zugang Gäste WC und Zimmer

# Exposé - Galerie



Küche mit Eingang HWR



Hauswirtschaftsraum (HWR)

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum (HWR)



Außenansicht von der Straße

# Exposé - Galerie



Auffahrt zur Garage



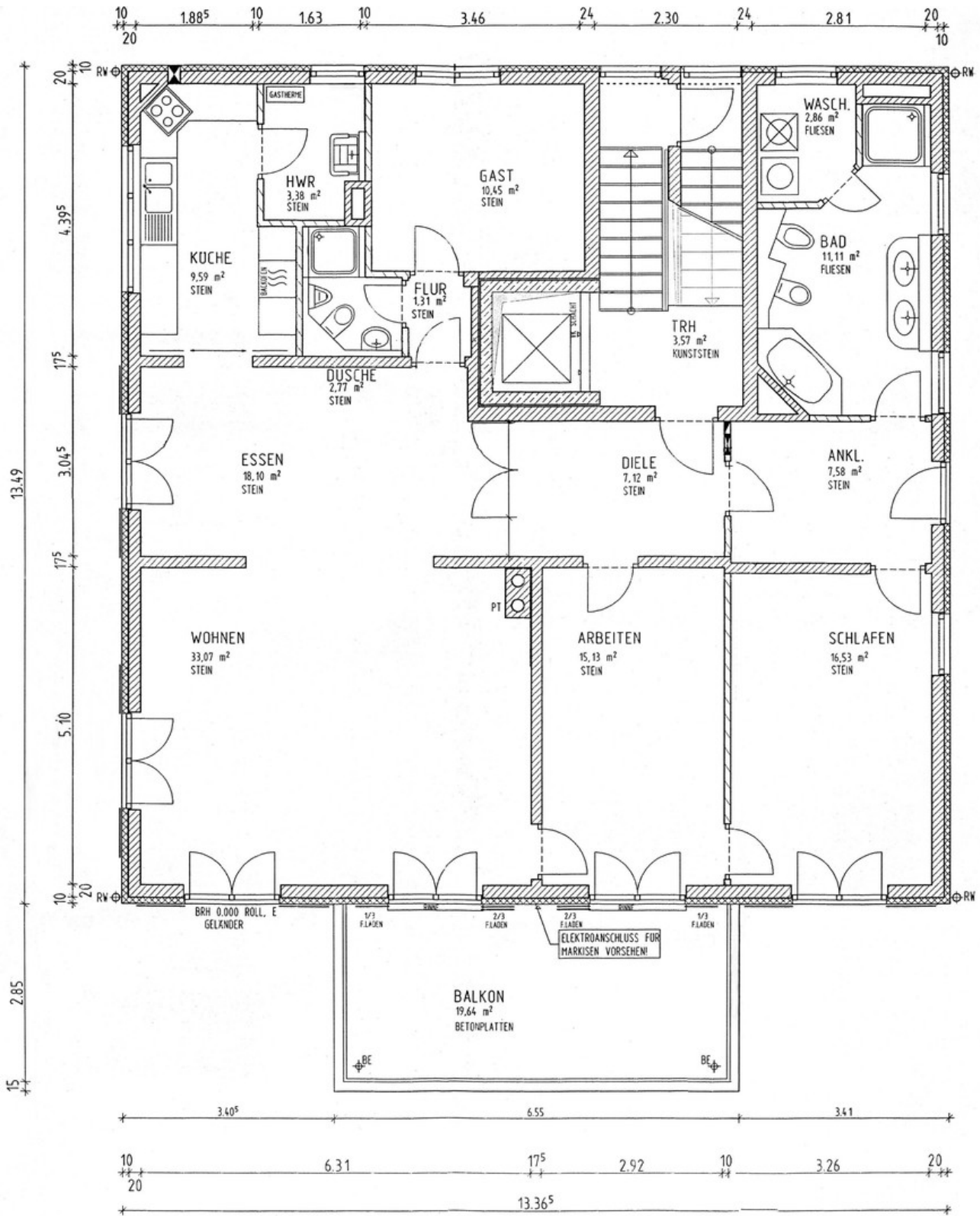
Garageneinfahrt (links)

# Exposé - Galerie



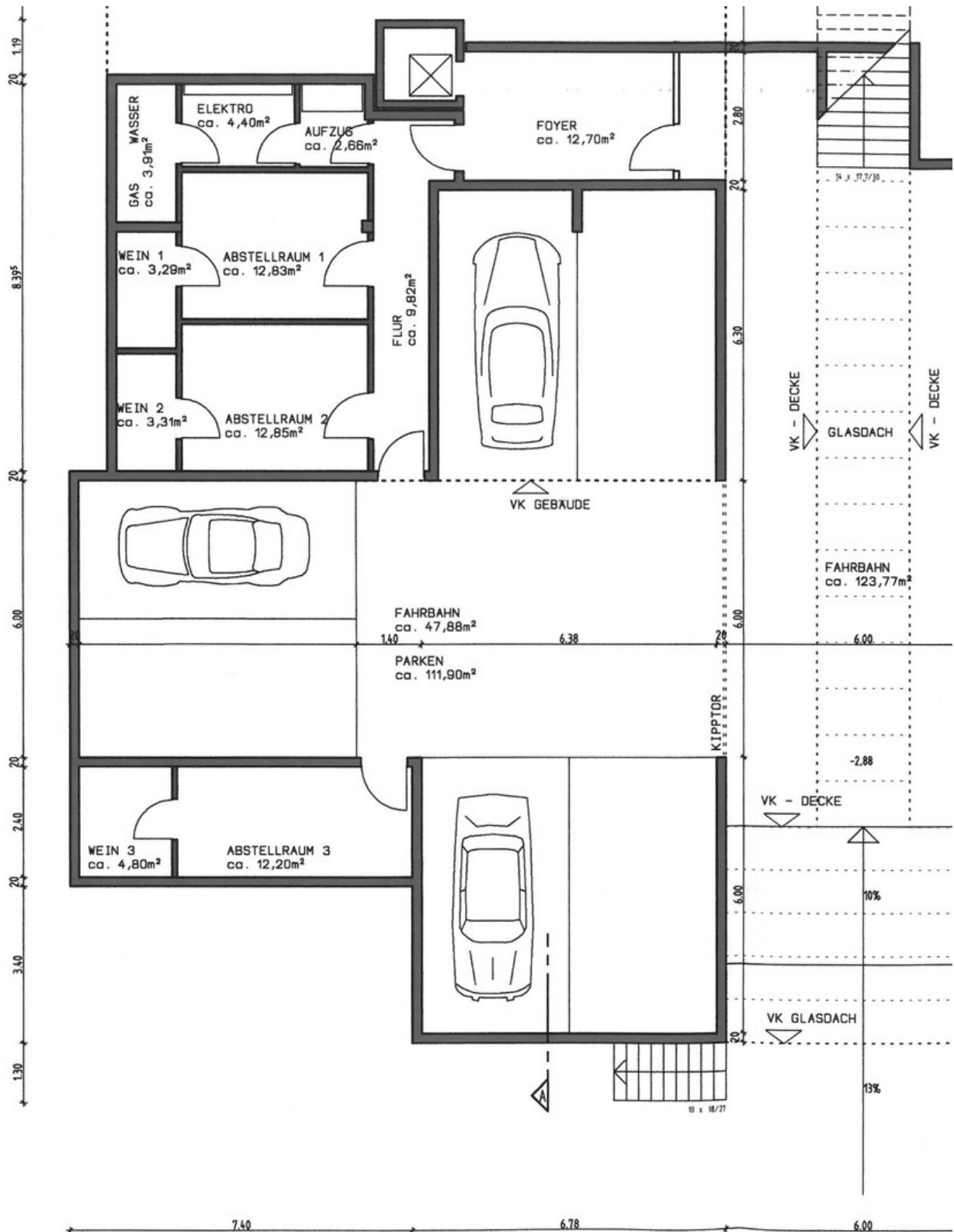
Garagenausfahrt (rechts)

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung 1. OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Garage und Keller 2