

# Exposé

## Wohnung in Tübingen

**2 Zimmer Wohnung -- heute kaufen -- morgen dort wohnen -- Tübingen Südstadt -- KfW 40 Haus**



Objekt-Nr. OM-436042

### Wohnung

Verkauf: **350.000 €**

72072 Tübingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	47,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	47,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	170 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines 10 Parteienhauses. In der Tiefgarage ist ein Stellplatz (Parklifter) vorhanden. Von dort, aus der Tiefgarage, sowie vom ebenerdigen Hauseingang, gelangen Sie mit dem Aufzug barrierefrei bis vor die Wohnungstür.

An den Eingangsbereich der Wohnung schließt die voll ausgestattete, hochwertige Wohnküche an. Durch satinierte Glastüren können Sie aus der Wohnküche das Schlafzimmer, das Wohnzimmer und das Bad betreten. Im Bad erwartet Sie eine sehr große Dusche (140 x 90 cm), welche mit zwei voll öffnenden Glastüren ausgestattet ist. Hinter einer zweiten satinieren Glastür ist das WC untergebracht, beide Räume werden separat entlüftet.

Den 8 m<sup>2</sup> großen Balkon können Sie von beiden Zimmern betreten, er ist nach Westen zur Abendsonne hin ausgerichtet, man blickt von dort unmittelbar in den Alexanderpark ohne dass eine Straße im Weg ist. Auch Schlafzimmer und Wohnzimmer sind komplett ausgestattet: Zwei Schränke im Schlafzimmer bieten Stauraum, im Bettkasten (1,60 x 2,00 m) ist ebenfalls reichlich Platz vorhanden. Im Wohnzimmer ist ein 50 Zoll Smart TV in einer Bücherwand untergebracht, sitzen kann man im Ohrensessel, mit den Füßen auf der passenden Fußbank. Oder man benutzt das Eck-Sofa als gemütlichen Platz, welches sich bei Bedarf schnell als Gästebett ausklappen läßt.

Der KfW 40 Standard, welchen das Gebäude erfüllt, die Fußbodenheizung in allen Räumen und die nachhaltige Pellet-Zentralheizung erfüllt modernste Anforderungen an umweltschonendes Heizen bei äußerst geringen Energiekosten. Der Pelletbunker im Keller speichert die Brennstoffe für Heizung und Warmwassererzeugung, so dass die Bewohner unabhängig von Energiepreisspitzen sind. Eine Raumluftabsaugung sorgt dafür, dass kontinuierlich frische Luft in die Wohnung strömt, wobei die Frischluft beim Einströmen vorgewärmt wird.

## Ausstattung

- Baujahr 2010
- Komplettsanierung 2018 inkl. neue Küche und neuer Möbel
- Realisierung eines KfW-40-Energiesparhauses
- 100 % barrierefreie Erschließung des Gebäudes bis zur Wohnungseingangstür
- "90 %" Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung (Stufe zur Dusche, Schwelle zum Balkon)
- Verwendung umweltverträglicher Materialien und nachwachsender Baustoffe, Berücksichtigung der Grundsätze des ökologischen Bauens
- Gemeinschaftsbereiche:
  - Wasch- u. Trockenraum
  - Müllraum
  - Fahrradraum
  - Außenanlagen
  - Tiefgarage
- Aufzug von der Tiefgarage /Keller bis in alle Etagen
- Steuerbare Fußbodenheizung in allen Räumen
- Hochwertiges Bad, große Fliesen / große Dusche / separates WC
- Satinierte Glastüren
- Elektrische Außenjalousien

- Sprechanlage zur Haustür
- Trockener Keller
- Hochwertige Außenanlagen mit Lichtkonzept, Begrünung, Pflasterfläche,
- Pelletheizung & zentral Warmwasser
- Installationsanschlüsse für Kochinsel
- Komplette Küche: Kühlschrank, Ofen, Kochfeld, Geschirrspüler, Kaffeemaschine, Schubladen-Unterschränke, Vitrinen-Oberschränke, Esstisch, Stühle
- Küchenausstattung: Geschirr, Töpfe, Pfannen, Gläser etc. – Alles da!
- Schlafzimmer: Bettdecken und Bettbezüge, Kopfkissen, Laken. Handtücher -- Auch alles da!--
- Telefonanschluss / Internet, Kabelanschlussdose
- Schränke, Bett, Smart-TV, Schlafsofa, Ohrensessel mit passender Fußbank
- Waschmaschine im Waschraum vorhanden
- Bezugsfertig

Optional könnten Sie den Grundriss der Wohnung verändern, denn alle inneren Wände dieser Wohnung sind nicht fest mit dem Fußboden verbunden und beherbergen auch keine Leitungen. So wäre es möglich, mit wenig Aufwand ein kleines Schlafzimmer und eine große Wohnküche mit Kochinsel zu realisieren. Die elektrischen Anschlüsse für die Kochinsel sind im Boden und in der Decke bereits vorgesehen. Diesen zweiten möglichen Grundriß finden Sie bei den Bildern skizziert.

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

**Lage**

Die Wohnung liegt auf dem Galgenberg in der Tübinger Südstadt in der Mathildenstr., direkt neben dem Französischen Viertel. Zu Fuß zum Tübinger Hauptbahnhof sind es 1,3 km. Drei Buslinien haben ihre Haltestellen wenige Meter vom Gebäude entfernt. Die Bundesstraße Richtung Stuttgart & Reutlingen erreicht man ohne das Tübinger Stadtgebiet zu durchqueren. So kann der Flughafen Stuttgart in 23 Minuten mit dem Auto erreicht werden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	75,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie

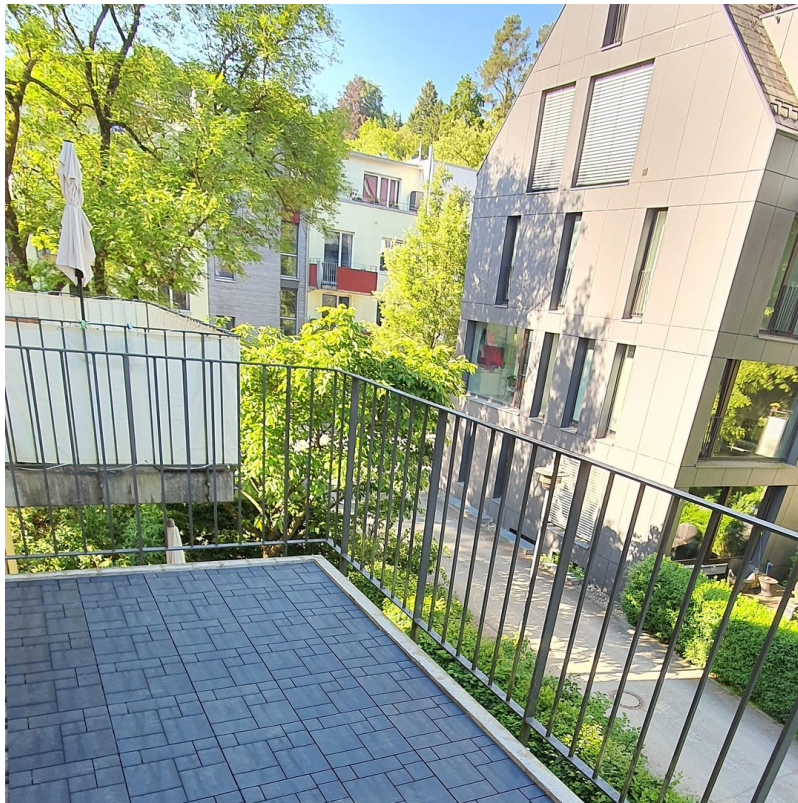


Balkon, Blick nach Norden

# Exposé - Galerie



Balkon, Blick nach Norden



Balkon, Blick nach Süden

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer, Blick zum Park



Küche, Blick zum Park



Küche, Blick zum Bad

# Exposé - Galerie



Küche, Blick zum Eingang



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

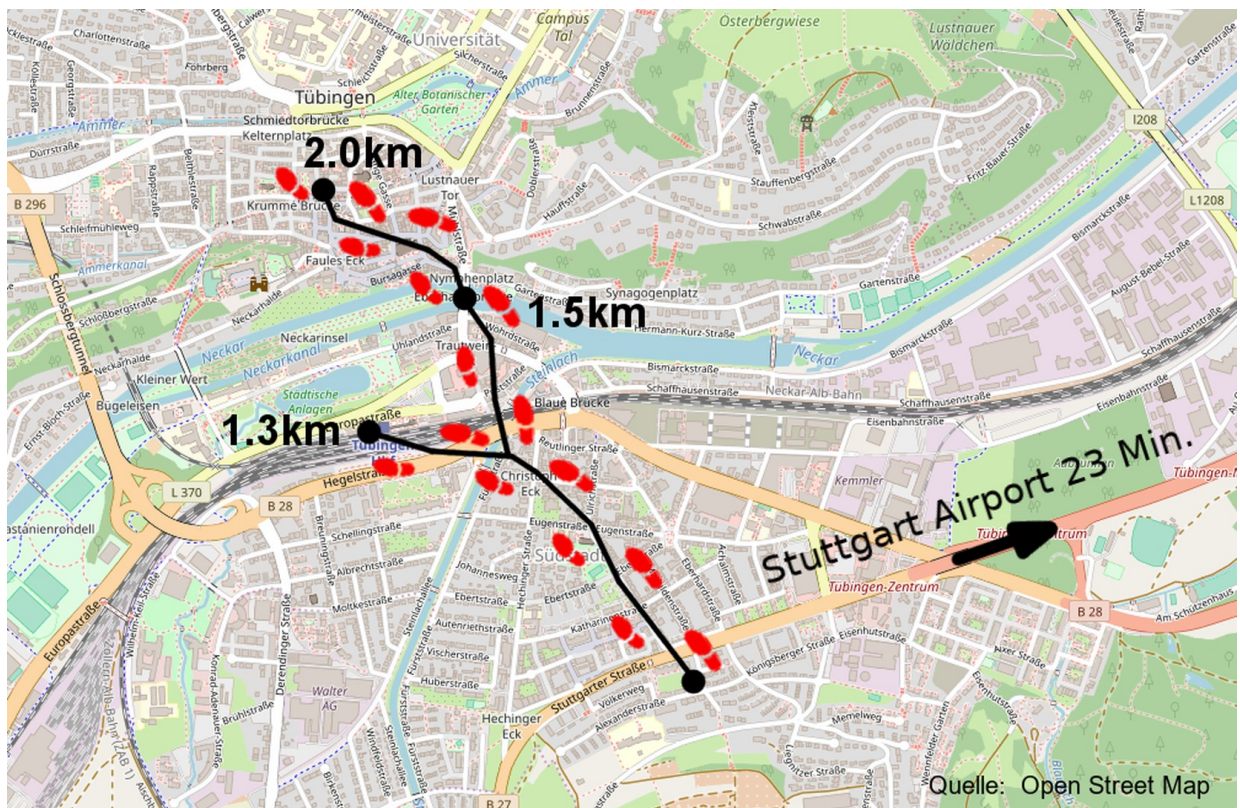


Wohnzimmer

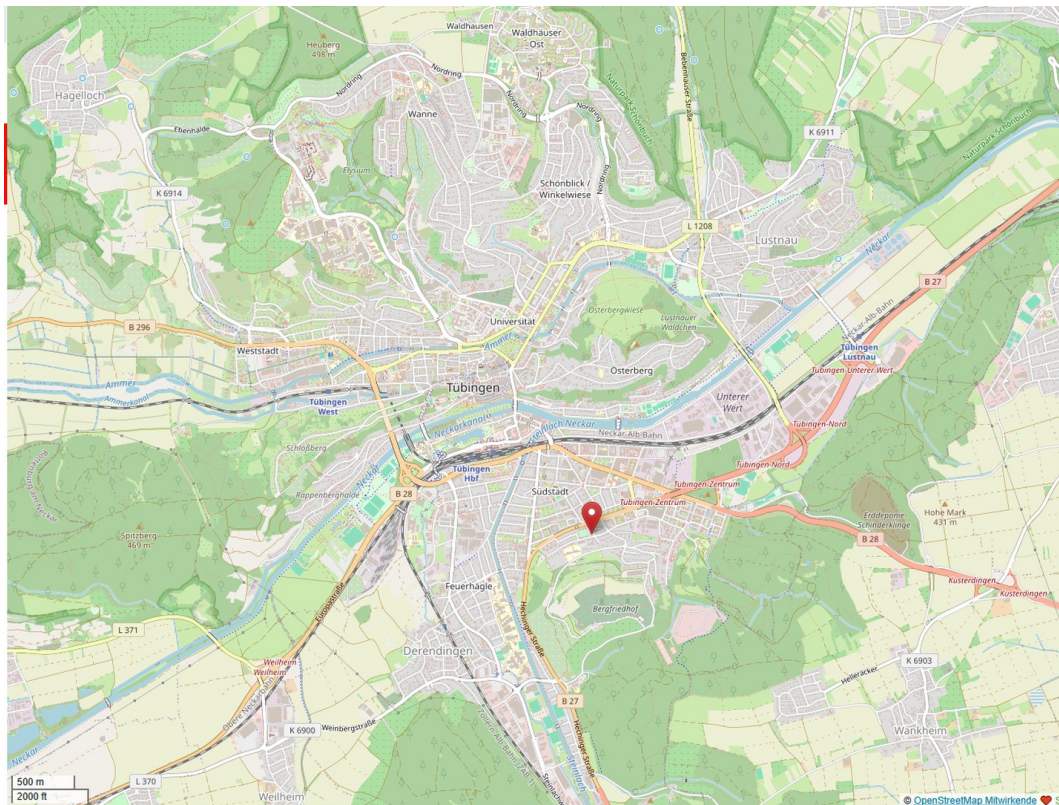


Bad mit separatem WC

# Exposé - Galerie



1,3 km bis zum Hauptbahnhof ..



Lage in der Tübinger Südstadt

# Exposé - Galerie

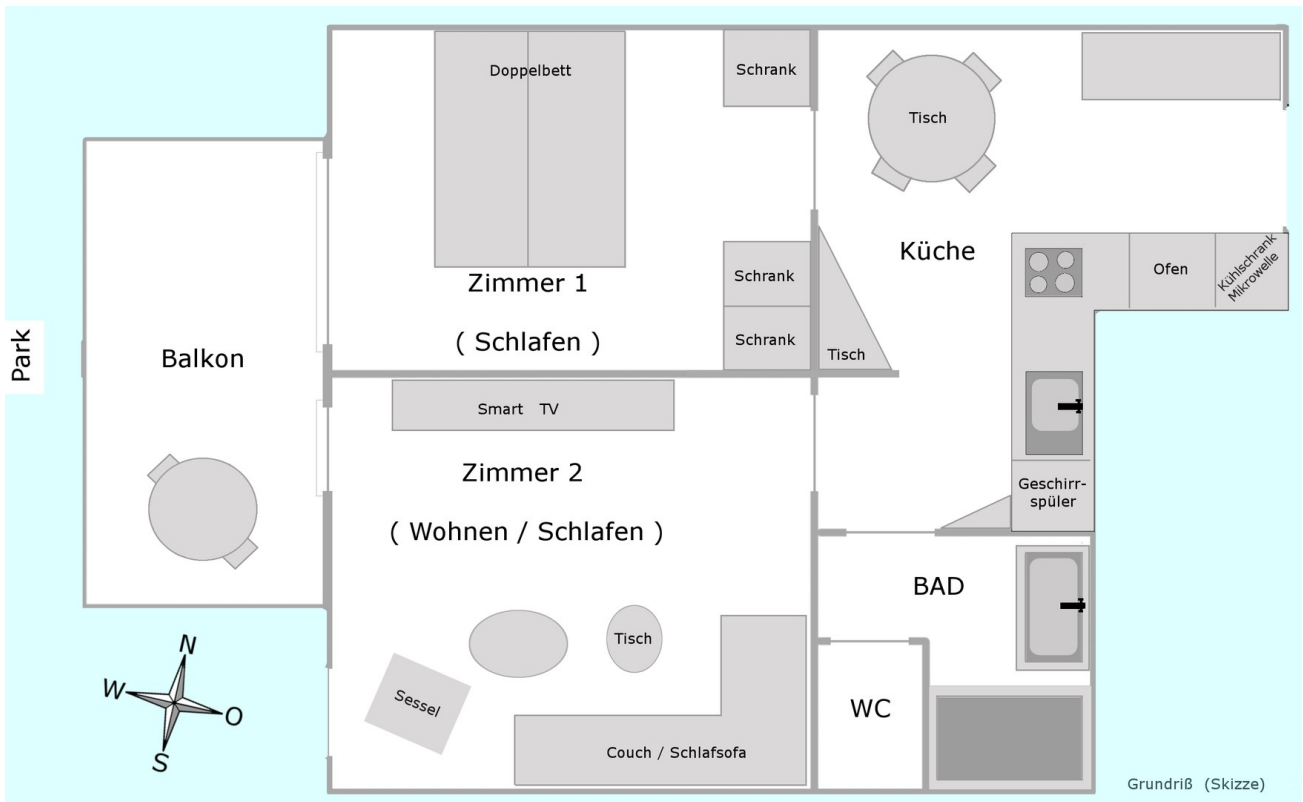


Balkon, Westblick, neuer Boden

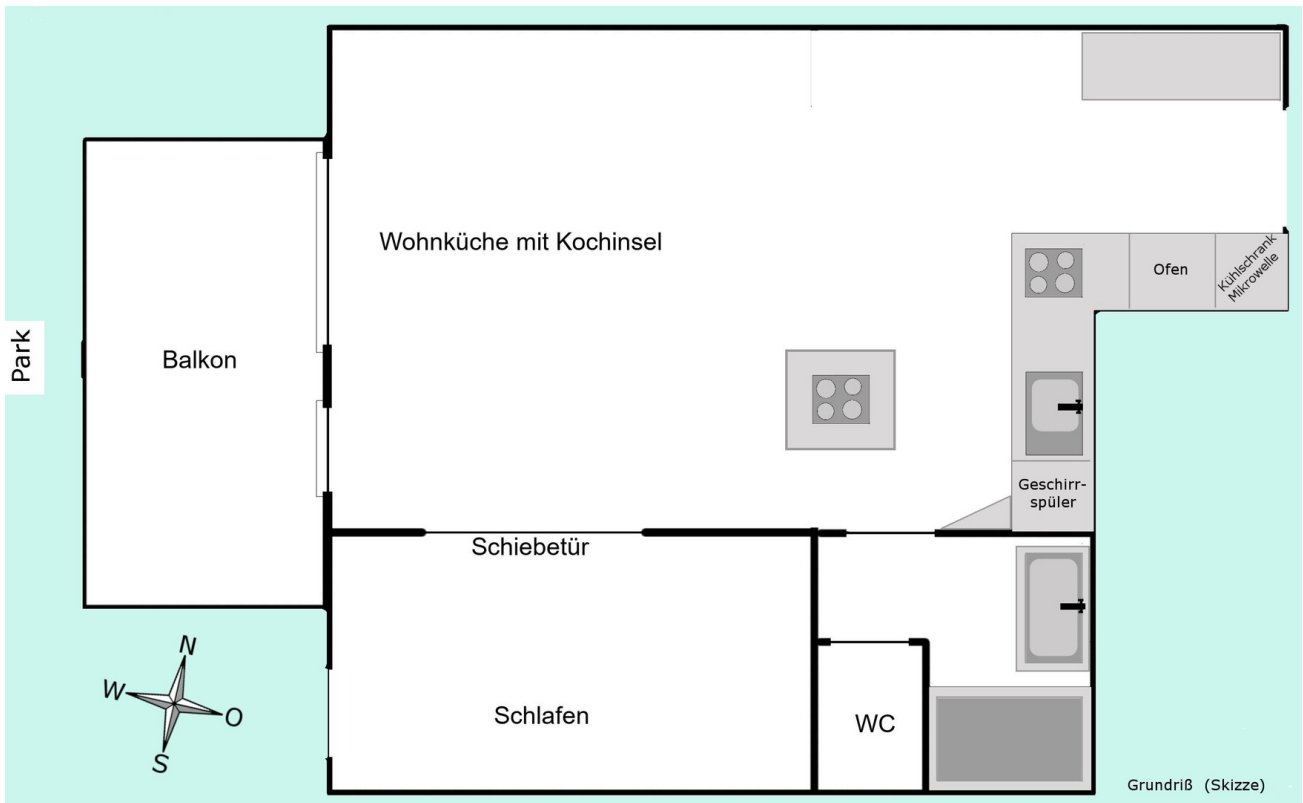


Frierabend

# Exposé - Grundrisse



Grundriss



Optionale Gestaltung