

Exposé

Bungalow in Tübingen

Erholsames Wohnen im 1-2 Familien Bungalow, provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-452564

Bungalow

Verkauf: **935.000 €**

72076 Tübingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	880,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	224,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	309,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Am Rande des Schönbuchs und und doch inmitten bester Infrastruktur liegt dieser zum Verkauf stehende Bungalow. Er befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße mit sympathischer Mehrgenerationen-Nachbarschaft, wohnhaft in Ein-bis Zweifamilienhäusern.

Der Garten des Grundstückes bietet mit seiner großen Fläche und dem grenznahen Strauch- und Baumbewuchs eine sehr private Atmosphäre - mit Zugängen sowohl vom Untergeschoss als auch vom Erdgeschoss.

Eine Garage mit davor liegendem Stellplatz befindet sich angrenzend an das Gebäude.

Durch die leichte Hanglage sieht man von der großzügigen Fensterfront und dem Balkon gen Süden weit in die Ferne und hat im darunterliegenden Stockwerk ebenerdige Wohnräume mit Terrasse.

In den letzten Jahren wurde leider wenig zur Instandhaltung geleistet und dadurch werden je nach Anspruch des Interessenten Renovierungsarbeiten fällig.

Nötig ist vor allem eine Überholung der Toiletten und sämtlicher Armaturen sowie der Sanitär-Verteilerstation im Keller. Dort wäre es auch sinnvoll die Übergabestation der Stadtwerke-Fernwärme zu modernisieren. Das Balkongeländer muss ersetzt und ein Balkonpfeiler überprüft werden.

Die Immobilie ist aufgrund der großen Grundfläche vielseitig nutzbar.

Im Erdgeschoss sind es 144qm Wohnfläche mit drei Ausgängen zu 57qm Balkonfläche.

Vom Windfang aus gelangt man direkt in die Küche mit praktischem Vorratsraum und Hauswirtschaftsraum, etwa für die Waschmaschine.

Anschließend bietet sich ein Esszimmer an, mit Ausgang zur Ostseite des umlaufenden Balkons - der Essplatz im Freien.

Vom Eingangsbereich kommt man durch eine geräumige Diele zum entgegengesetzt liegenden, sehr großzügigen Bad.

Insgesamt sind vielerlei Raumaufteilungen möglich, je nachdem ob Sie beispielsweise eine mehrköpfige Familie sind oder aber ein Paar mit größerem Platzbedarf - mit oder ohne Vermietungsabsicht der 3 Zimmer im Untergeschoss.

Diese bilden mit Küche, Bad und WC eine separat zugängliche Einliegerwohnung von 80qm Wohnfläche zuzüglich Terrasse.

Sämtliche Räume des Hauses besitzen große Fenster und alle Wohn- und Schlafzimmer auch Balkon- bzw. Terrassentüren.

Weiterhin gibt es noch 4 Kellerräume von denen einer mit Fenster, Heizung und Gartenausgang als Werkraum konzipiert, auch anderweitig genutzt werden könnte.

Ein Glasfaseranschluss ist bereits ins Untergeschoss des Hauses verlegt.

Ausstattung

Einfache Ausstattung in Küche und Bad

Im Erdgeschoss:

Bad mit Dusche, Badewanne, Bidet, Toilette und 2 Waschbecken

Einbauschränke in Schlaf- und Arbeitszimmer sowie Garderobe

Durchgängig Parkettboden ausgenommen Küche, Bad, WC

Elektrische Markisen für den Südbalkon

Erdgeschoss in Fertigbauweise

Garage und Werkraum mit Zentralheizung und Fenster

Glasfaseranschluss

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Objekt befindet sich in Höhenlage der Nordstadt Tübingens inmitten guter Infrastruktur und mit hohem Freizeitwert :

- 3 Minuten Gehzeit zur Bushaltestelle des Stadtverkehrs – Richtung Einkaufszentrum bzw. Kernstadt und Hbf.

- 5 Minuten Gehzeit zum Spiel- und Freizeitgelände mit Hohenzollernblick

- 10 bis 15 Minuten Gehzeit zu Einkaufsmöglichkeiten -inklusive Naturkostläden, Metzger und Apotheke-, Frisör, evangelischer Kirche, Stadtteilbüro und Stadtteiltreff,

Tübinger Reitgesellschaft e.V., Hallenbad, Sportstätten

verschiedenen Kindergärten, Grundschule, weiterführenden Schulen, Walddorfschule

In der Nähe die Fitnessstation Sand, Ausgangspunkt verschiedener Wanderwege des Schönbuches und Laufgruppentreffpunkt.

Tübingen selbst ist bekannt als offene Universitätsstadt mit vielfältigem Angebot in Wissenschaft, Forschung und Technik, Kultur und Freizeit und seinem Universitätsklinikum

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Wohnhaus-Neubau des Herrn Prof. Dr. G. E i s s n e r in Tübingen. - 1 -

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283

Wohnfläche Erdgeschoss:

Wohnzimmer:	6,04 x 5,36	= 32,37	
-	0,50 x 1,70	= <u>0,85</u>	= 31,52 qm
Essen:	4,60 x 3,84		= 17,66 "
Schlafen:	4,10 x 4,40		= 18,04 "
Ankleide:	2,85 x 4,40		= 12,54 "
Küche:	2,70 x 3,71	= 10,02	
-	0,55 x 0,30	= <u>0,30</u>	= 9,72 "
HWR:	2,85 x 2,37		= 6,75 "
SpK.	2,85 x 1,20		= 3,42 "
Bad:	2,30 x 4,40		= 10,12 "
Diele:	2,10 x 3,84		= 8,06 "
Garderobe:	1,88 x 2,05		= 3,85 "
WC.:	1,25 x 2,21		= 2,76 "
WF.:	2,825 x 2,20		= <u>6,22 "</u>
	Wohnfläche EG. ohne Balkon:		<u>130,66 qm</u>
			AZL + <u>13,51</u>
→ Balkon: EG.	6,85 x 1,70	= 11,65	<u>144,17 qm</u>
	+ 7,30 x 2,55	= 18,62	
	+ 8,85 x 1,50	= 13,28	
	+ 2,50 x 5,50	= <u>13,75</u>	
	57,30 x 1/4		= <u>14,32 qm</u>

Wohnfläche Untergeschoss:

Wohnen:	5,80 x 3,785	= 21,95	
-	0,30 x 1,70	= <u>0,51</u>	= 21,44 qm
Schlafen:	3,545 x 4,30		= 15,24 "
Küche:	2,885 x 2,485		= 7,17 "
Bad:	3,60 x 1,65		= 5,94 "
WC.:	1,80 x 1,00		= 1,80 "
Flur:	1,30 x 3,60	= 4,68	
	+ 1,085 x 1,00	= <u>1,08</u>	= 5,76 "
Flur:	5,80 x 1,30		= <u>7,54 "</u>
	Wohnfläche UG.		= 64,89 qm X
			=====
	Hobby		+ 15,26
			<u>80,15 qm</u>

