

Exposé

Wohnung in Tübingen

3-Zimmer-Erstbezug mit WG-Option: Historischer Charme trifft Moderne in ruhiger Hoflage



Objekt-Nr. OM-458131

Wohnung

Vermietung: **1.280 € + NK**

Ansprechpartner:
Axel Hohaus

Keplerstraße 12
72074 Tübingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1882	Mietsicherheit	2.460 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	53,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	170 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Historisches Flair perfekt neu interpretiert

Willkommen in einem einzigartigen Wohnprojekt in einer der begehrtesten Lagen Tübingens. Dieses charmante, historische Fachwerkhaus wurde mit viel Liebe zum Detail kernsaniert und bietet nun insgesamt 6 exklusive Einheiten. Eine hocheffiziente Rundum-Dämmung sorgt gemeinsam mit der modernen zentralen Wärmepumpe für minimale Nebenkosten und ein hervorragendes Raumklima (Energieeffizienzklasse A) – ein unschätzbare Vorteil auf dem aktuellen Mietmarkt. In beiden Wohnungen ist bereits eine neue, hochwertige Einbauküche verbaut.

Es stehen zwei perfekt geschnittene 3-Zimmer-Einheiten zur Auswahl:

Erdgeschoss (ca. 53 m²): Kompakt und optimal aufgeteilt: Kaltmiete 1.280 €

1. Obergeschoss (ca. 57 m²): Identischer, durchdachter Grundriss, jedoch erweitert um einen privaten Balkon für entspannte Stunden im Freien: Kaltmiete 1.380 €

Der perfekte WG-Schnitt: Die zwei separaten Extra-Zimmer pro Wohnung (ca. 11 m² und 14 m²) sind optimal dimensioniert und bieten absolute Privatsphäre. Daher eignet sich der Grundriss hervorragend für eine gehobene Zweier-WG. Bei Bedarf können die Wohnungen teilmöbliert übergeben werden, was den Einzug maximal unkompliziert gestaltet.

Ausstattung

Hier wurde an nichts gespart. Sie betreten die Wohnungen und spüren sofort die angenehme Wärme der unsichtbaren Fußbodenheizung, die in jedem Raum separat regulierbar ist. Hochwertige Bodenbeläge, freigelegte Holzelemente und glatt verputzte Wände unterstreichen den edlen Kontrast zwischen Tradition und Moderne.

- Erstbezug nach Kernsaniierung
- 3 Zimmer: Flexibel nutzbar als Schlaf-, Arbeits-, Gäste- oder WG-Zimmer
- Neue, moderne Einbauküchen mit hochwertigen Elektrogeräten bezugsfertig installiert
- Zukunftssichere Heiztechnik: Zentrale Wärmepumpe & Fußbodenheizung in allen Räumen
- Hervorragende energetische Werte: Energieeffizienzklasse A dank umfassender Dämmung
- Flexibilität: Auf Wunsch teilmöbliert verfügbar – ideal für den schnellen Start in Tübingen
- Technik: 1 Gbit/s Highspeed-Internet verfügbar.
- Mit Kellerabteil
- Fahrradgarage: Ebenerdiger, gesicherter Abstellraum mit Steckdosen für E-Bikes.
- Parksituation: Ein privater Stellplatz kann optional direkt am Haus dazugemietet werden

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die exklusive Lage bietet die absolute Traum-Infrastruktur für das Tübinger Leben. Die Universität, Institute, forschungsnahen Einrichtungen sowie die Kliniken und die historische Altstadt sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, trendige Cafés und der öffentliche Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Durch die exklusive Hinterhof-Lage des Hauses genießen Sie

hier das Beste aus zwei Welten: Das pulsierende Leben der Universitätsstadt direkt vor der Tür und eine ruhige abgeschirmte Umgebung, sobald Sie Ihr Zuhause betreten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	38,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Wohnen/Essen/Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2