

# Exposé

## Wohnung in Tübingen

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



Objekt-Nr. OM-471479

#### Wohnung

Vermietung: **1.380 € + NK**

Ansprechpartner:  
Axel Hohaus

Keplerstraße 12  
72074 Tübingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1882	Mietsicherheit	2.760 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	57,00 m <sup>2</sup>	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 der Wohnung ist bereits eine neue, hochwertige Einbauküche verbaut.

Es steht eine perfekt geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG zur Verfügung: Ein durchdachter Grundriss, wird erweitert um einen privaten Balkon mit abschließbarem Zugang über das Treppenhaus für entspannte Stunden im Freien, der einen grünen Ausblick über die Tübinger Gärten bietet.

Der perfekte WG-Schnitt: Die zwei separaten Extra-Zimmer in der Wohnung (ca. 11 m<sup>2</sup> und 14 m<sup>2</sup>) sind optimal dimensioniert und bieten absolute Privatsphäre. Daher eignet sich der Grundriss hervorragend für eine gehobene Zweier-WG. Bei Bedarf kann die Wohnung teilmöbliert übergeben werden, was den Einzug maximal unkompliziert gestaltet.

## Ausstattung

Hier wurde an nichts gespart. Sie betreten Wohnung 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
- Privater Holzbalkon mit separatem abschließbarem Zugang über das Treppenhaus
- Neue, moderne Einbauküche 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.
- Parksituation: Ein privater Stellplatz kann optional direkt am Haus dazugemietet werden

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Wertes Häuschen GmbH & Co. KG

Mylauer Straße 11

71111 Waldenbuch

## 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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnen/Essen/Küche



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Balkonzugang



Aussicht vom Balkon



Außen 1

# Exposé - Galerie



Eingang



Außen 2

# Exposé - Galerie



Keller

# Exposé - Grundrisse



Grundriss