

Exposé

Einfamilienhaus in Tübingen-Hagelloch

Großzügiges sonnendurchflutetes Architektenhaus mit wunderschöner Aussicht in TÜ-Hagelloch



Objekt-Nr. OM-275844

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.250.000 €**

72070 Tübingen-Hagelloch
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	702,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	8,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	310,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses sehr großzügige, freistehende und optisch hervorstechende Ein-/Zweifamilienhaus befindet sich in sehr ruhiger und gepflegter Wohnlage auf einem 680 m² großen Grundstück. Die Wohnfläche beträgt stolze 310 m² und verteilt sich auf insgesamt 8 Zimmer und bietet daher Raum und Platz für eine große Familie mit Kindern oder für Singles/Paare, die es gerne etwas großzügiger lieben. Das Haus wurde 1975 durch den bekannten Architekten Fahrner mit markanten Elementen des Bauhaus-Stils erbaut, wurde bisher nicht umgebaut und hat daher seinen ursprünglichen Charme bis heute erhalten. Das Gebäude wird mit Öl beheizt, ein Wechsel zu erneuerbaren Energiequellen könnte perspektivisch erwogen werden. Auch Modernisierungen der Innenräume, die durch Einbaumöbel geprägt sind, sollten sich am Geschmack der Käufer orientieren.

Beschreibung im Detail:

Im sonnendurchfluteten Erdgeschoss gelangen Sie über die Eingangsdiele in den barrierefreien Esszimmer- und Kaminzimmerbereich, sowie in das über eine Treppenstufe angrenzende großzügige Wohnzimmer, in welchem ein vom Architekten entworfenes Einbau-Bücherregal in die Wand integriert ist. Durch das Schrägdach und den dadurch bewirkten Luftraum vermittelt der Wohnzimmerbereich einen noch weitläufigeren Eindruck und bietet problemlos Platz für Feierlichkeiten mit bis zu 30 Personen.

Die bodentiefen Fenster (mit elektrischen Rollos) im Wohnzimmer und Essbereich lassen sehr viel Licht hinein und erlauben einen unverbaubaren traumhaften Weitblick auf das idyllische Dorf Hagelloch und die Schwäbische Alb mit Roßberg und Burg Hohenzollern.

Vom Esszimmer gelangt man auf die große Südwest-Sonnen-Terrasse, die von den Nachbargrundstücken nicht einsehbar ist, und damit viel Privatsphäre bietet. Vor zu großer Sonneneinstrahlung schützt eine elektrische Markise. Der Terrassenbelag besteht aus Fliesen.

Vom Esszimmer, mit in die Wand integriertem Einbauschränk, geht auch die Küche mit daran anschließender Vorrats-, bzw. Wäschekammer ab.

Desweiteren finden sich im Erdgeschoß drei Kinderzimmer mit separater Dusche/WC und ein Gästezimmer mit WC.

Eine Holzterasse führt in das 1. OG. Dort gibt es ein weiteres Kinderzimmer/Büro, welches mittels einer Galerie mit dem großen Elternschlafzimmer mit eigenem Bad und WC und der begehbaren Dachterasse verbunden ist.

Im Kellergeschoß befindet sich ein Hobbyraum, der beheizt werden kann, und einen Ausgang zur Gartentreppe hat, sowie drei Kellerräume, ein Weinkeller, und der Heizungskeller mit Öl-Zentralheizung.

Darüberhinaus findet sich im Kellergeschoß die geräumige Einliegerwohnung mit separatem Zugang, Küche, sowie Dusche und WC, die ideal für ein Au-pair ist oder auch untervermietet werden kann.

Zum Haus gehört eine Doppelgarage mit elektrischem Garagentor, die einen überdachten Weg ins Haus erlaubt.

Hinter der Garage führt eine Treppe hinunter in den Garten. An der Seite der Gartentreppe erlaubt eine trockene Nische die Lagerung von Kaminholz. Unter der Garage findet sich zusätzlicher Stauraum für die Unterbringung von Gartengeräten.

Der terrassierte Garten auf zwei Ebenen bietet für Gartenliebhaber neben idyllischer Natur bei vorhandener umfangreicher Bestandspflanzung auch noch viel individuelle Entfaltungsmöglichkeit und ausreichend Platz für Kinder.

Lage

Die Immobilie liegt sehr ruhig und gleichzeitig auch sehr zentral in einer begehrten Wohngegend im Nordwesten Tübingens. Das Mitte der 1970er Jahre erschlossene Wohngebiet wird wegen der gehobenen Nachbarschaft und den Bestandsimmobilien, sowie seiner unmittelbaren Nähe (ca. 2 min) zum Naherholungsgebiet Schönbusch (als Ausgangspunkt für u.a. Jogging, Wanderungen oder Fahrradtouren), sehr geschätzt.

Das historische Stadtzentrum von Tübingen, sowie die Universitätskliniken und naturwissenschaftlichen Institute, der Botanische Garten und die Kunsthalle sind auch ohne Auto, mit dem Bus, Fahrrad oder auch zu Fuß zu erreichen. Fußläufig (300m Entfernung) befindet sich eine Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs, von wo aus werktags alle 20 Minuten ein Bus Richtung Innenstadt abfährt. Darüberhinaus ist die Haltestelle an das Tübinger Nachtbusnetz an Wochenenden angeschlossen.

Im Wohngebiet gibt es einen Spielplatz für Kinder. In der Nähe sind eine Grundschule und ein Kindergarten. Mehrere weiterführende Schulen finden sich im Umkreis von 5 km.

Ebenfalls in der Nähe sind eine Hausarztpraxis und mehrere Gaststätten.

Der Flughafen Stuttgart ist in 40 Auto-Minuten oder über einen Shuttledienst zu erreichen, in die Stuttgarter Innenstadt sind es ein paar Minuten mehr.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	165,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Frontansicht

Exposé - Galerie



Hauseingang



Rückansicht

Exposé - Galerie



Foyer



Foyer und Flurbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Kaminzimmer

Exposé - Galerie



Blick vom Essbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick aus Wohnzimmer



Fensterfront Wohnbereich

Exposé - Galerie



Gartenzugang

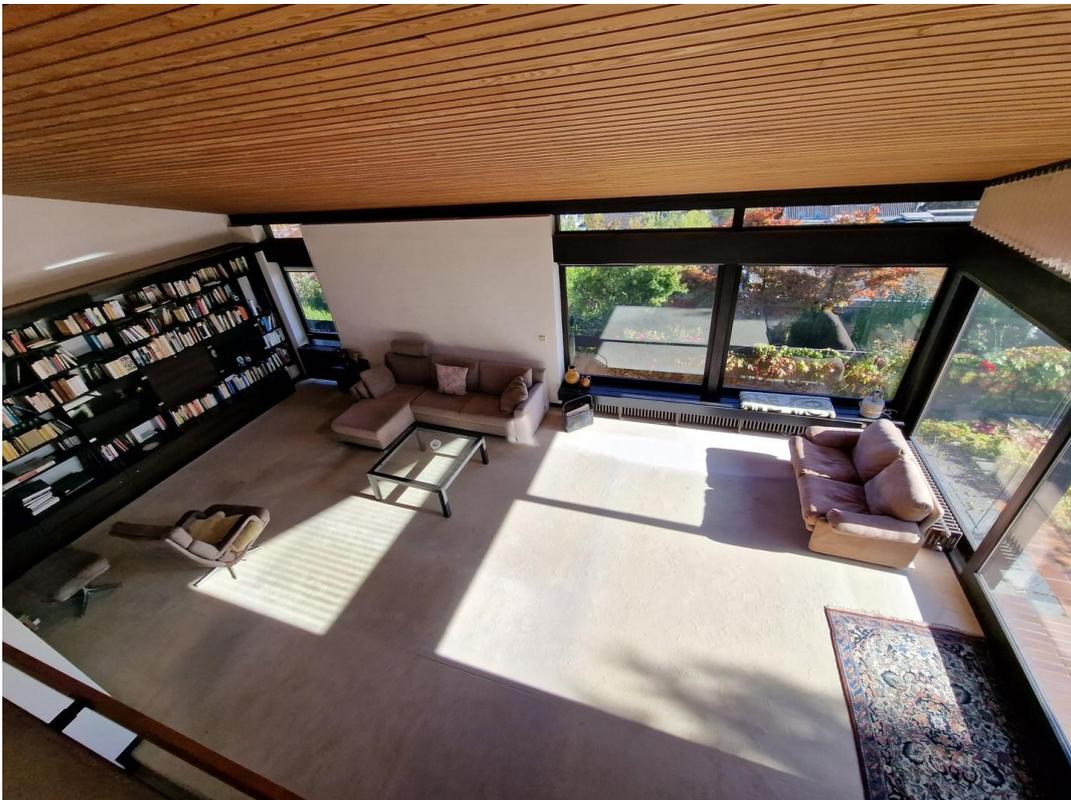


Wohnzimmer mit Galerie

Exposé - Galerie



Galerie



Blick von Galerie

Exposé - Galerie



Terrasse

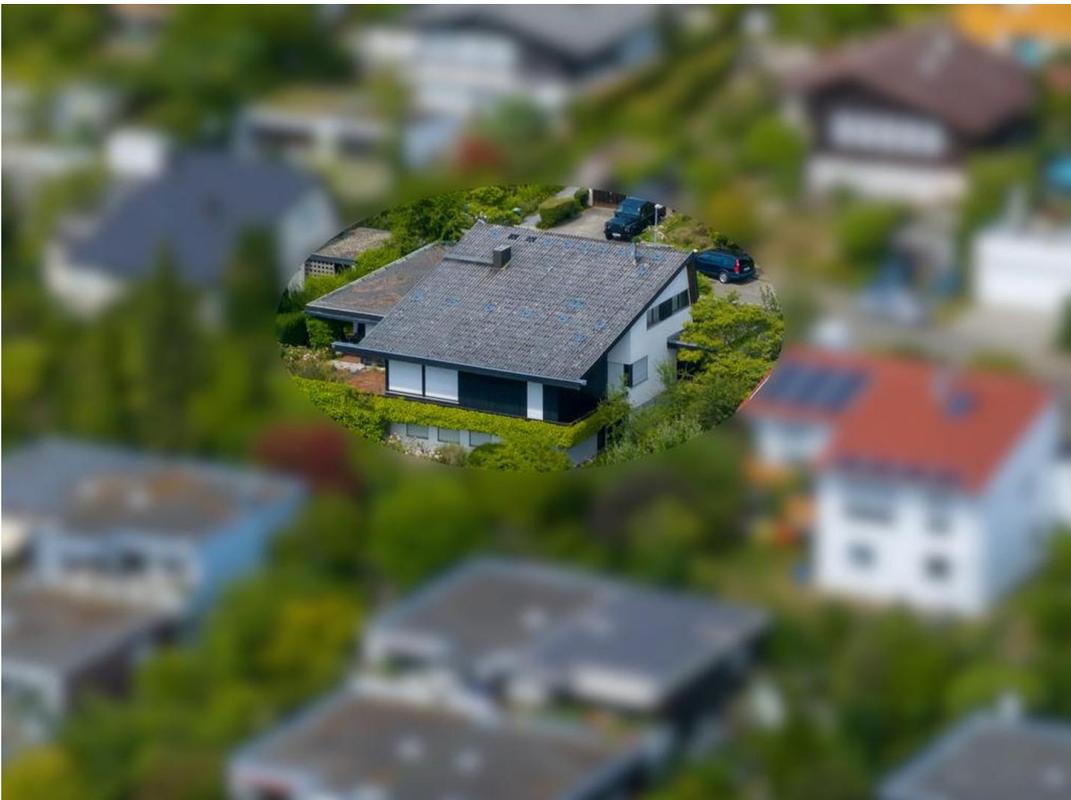


Balkon

Exposé - Galerie

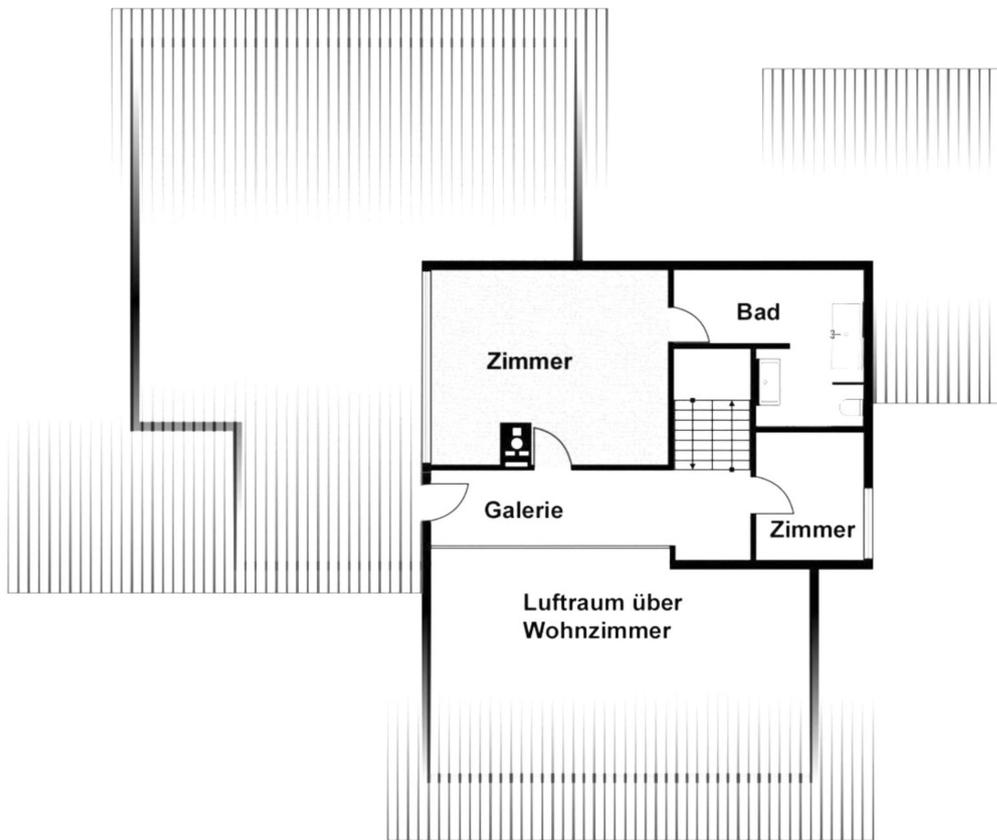


Blick von Terrasse



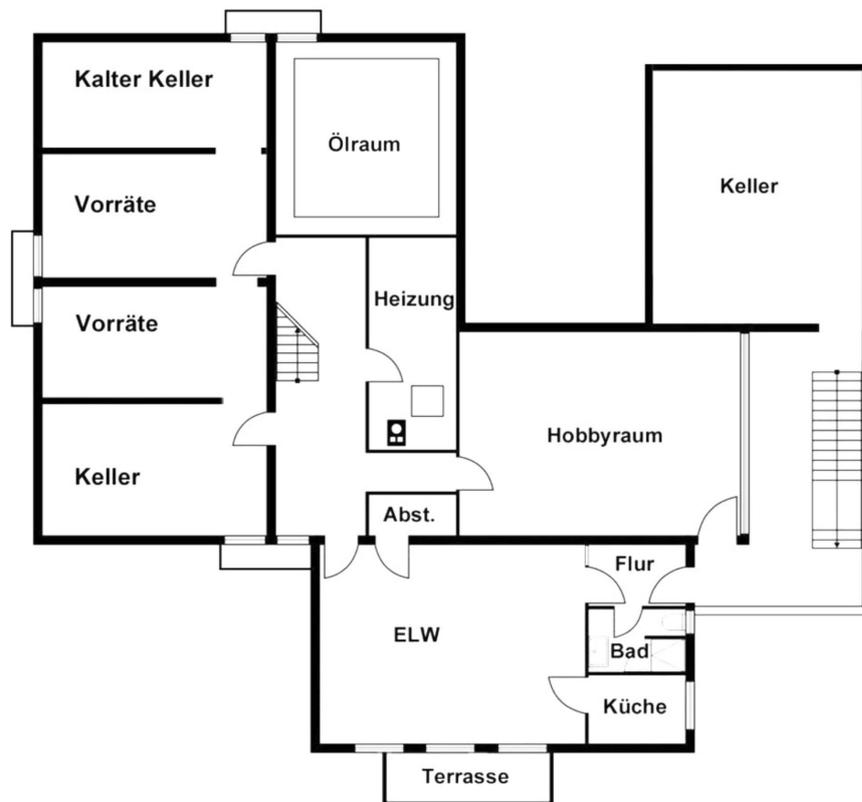
Drohnenfoto

Exposé - Grundrisse



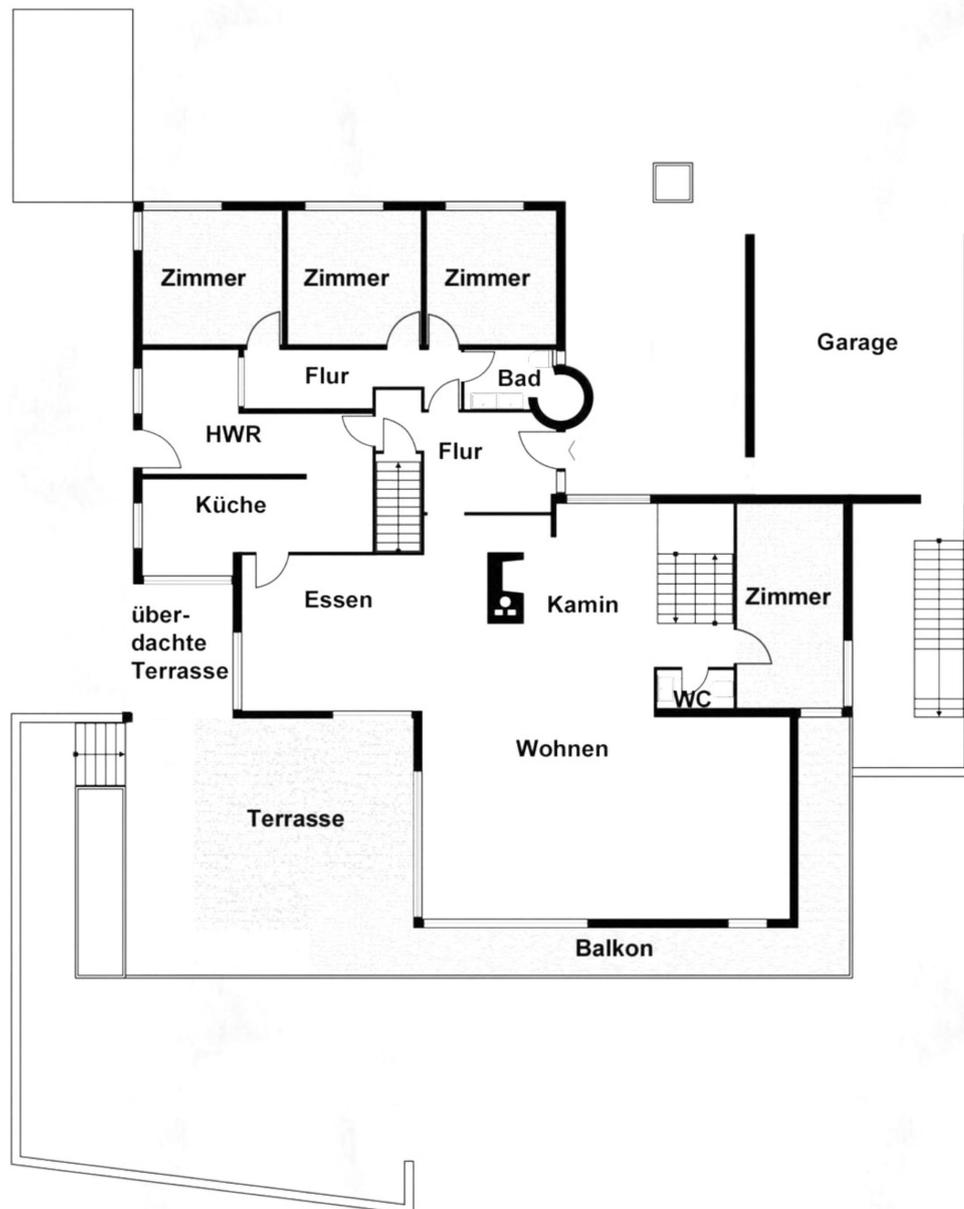
Obergeschoß

Exposé - Grundrisse



Untergeschoß mit Kellerräumen,
Hobbyraum und Einliegerwohnung

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoß