

Exposé

Erdgeschosswohnung in Tübingen

Provisionsfreie charmante 2,5-Zimmer-Wohnung in bevorzugter Lage von Tübingen mit Garage



Objekt-Nr. OM-312055

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **279.000 €**

72076 Tübingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1977	Zustand	modernisiert
Etagen	7	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	51,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	407 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung, gelegen in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1977, besticht durch ihre bevorzugte Halbhöhenlage in Tübingen, zwischen den Kliniken Tal und Berg.

Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der durch eine stilvolle Glastür erhellt wird und ein freundliches Ambiente schafft. Die Diele bietet zudem praktischen Stauraum und führt direkt zum separaten WC. Dieses fügt sich perfekt in die moderne Raumaufteilung ein und erhöht den Komfort der Wohnung.

Das WC wurde zusammen mit dem Badezimmer im Jahr 2017 hochwertig renoviert. Dieses besticht durch eine großzügige, begehbare Regendusche, die für besonderen Komfort sorgt, sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Direkt angrenzend liegt das helle Schlafzimmer, das einen wunderbaren Blick auf die angrenzende Terrasse bietet. Durch die üppige Begrünung der Terrasse genießen Sie hier eine ruhige und private Atmosphäre – perfekt zum Entspannen.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die teilüberdachte Südwest-Terrasse, die sich ideal zum Relaxen im Freien eignet. Der Zugang zur Terrasse erfolgt über das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das dank einer großen Glasschiebetür besonders hell ist. Diese Tür schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und lässt viel Tageslicht in den Wohnraum strömen.

Das Wohnzimmer bietet reichlich Platz und beherbergt eine gemütliche Essecke, die sich perfekt für gesellige Abende eignet. Direkt daneben befindet sich die helle, voll ausgestattete Einbauküche, die durch ihre offene Gestaltung ein praktisches und einladendes Kochambiente bietet.

Besonders praktisch ist der integrierte Abstellraum, der durch Heizung und Lichtschacht vielseitig nutzbar ist. Er eignet sich ideal als Arbeits- oder Hobbyraum und bietet zusätzlichen Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Parkett- und Fliesenböden ausgestattet, was ihr eine zeitgemäße und gepflegte Optik verleiht. Abgerundet wird das Angebot durch eine abschließbare Einzelgarage, die weiteren Komfort bietet.

Ausstattung

Die Wohnung ist seit Mai 2024 vermietet.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Zentral und doch im Grünen.

Die Wohnung befindet sich in begehrter, idyllischer Halbhöhenlage von Tübingen, die den perfekten Mix aus urbanem Leben und grüner Umgebung bietet. Zentral und doch im Grünen gelegen, genießt man hier sowohl Ruhe als auch die Vorzüge einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Besonders attraktiv ist die Nähe zu den Kliniken Tal, die in nur 10 Minuten zu Fuß erreichbar sind, sowie zu den Kliniken Berg und der Universität, die ebenfalls nur wenige Minuten entfernt liegen. In naher Umgebung finden sich zudem zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés und Restaurants, die den Alltag bereichern.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – die Bushaltestelle ist nur zwei Gehminuten entfernt – macht diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger. Diese Lage bietet eine exklusive Kombination aus zentralem Komfort und naturnahem Wohnen, die ihresgleichen sucht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	199,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (2)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (3)



Essecke

Exposé - Galerie



Küche



Seperates WC

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

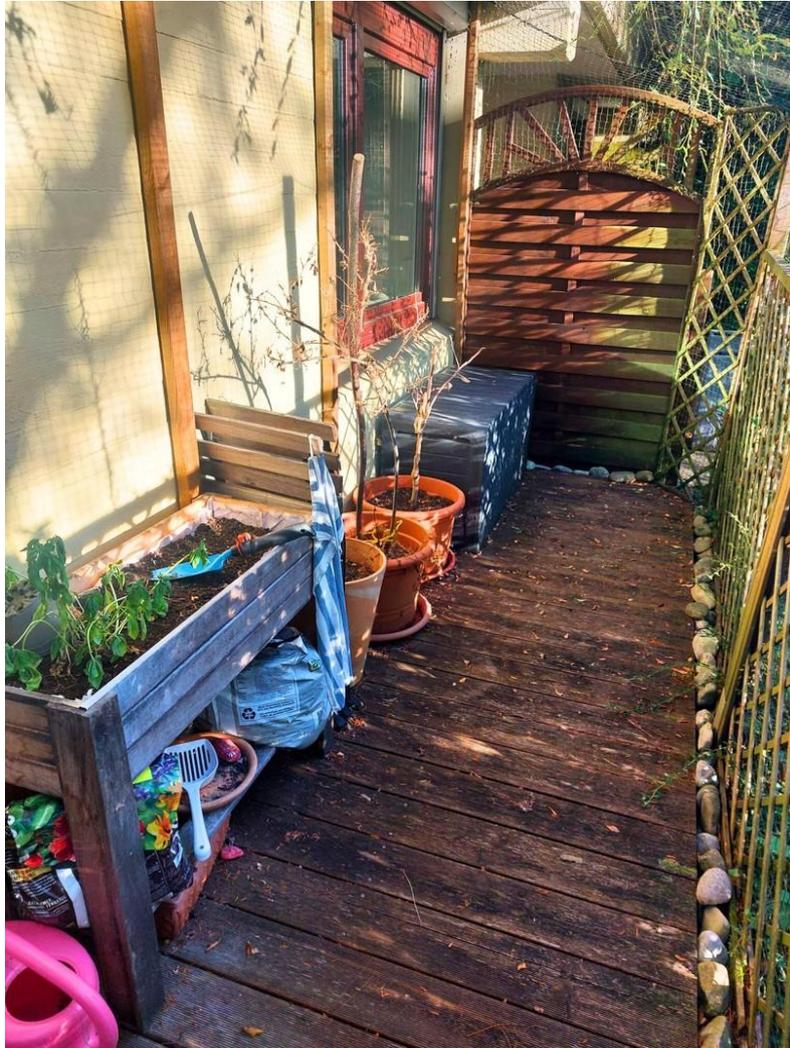


Teilüberdachte Terrasse (1)



Teilüberdachte Terrasse (2)

Exposé - Galerie



Teilüberdachte Terasse (3)