



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-Sta-71005

## *2-Zimmer Wohnung in beliebter Lage von Tübingen*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**260.000,00 €**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>62,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1972</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>27.02.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>94.5 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>28.02.2018</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

*Die Wohnung befindet sich in angenehmer und grüner Wohnlage im beliebten Tübinger Stadtteil Waldhäuser-Ost (WHO). Dieser Stadtteil ist vor allem bei Studierenden, Universitätsangehörigen und ruhesuchenden Familien sehr geschätzt. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch viel Grün, eine durchdachte Infrastruktur sowie eine gute Anbindung an die Tübinger Innenstadt aus.*

*In fußläufiger Entfernung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Cafés und Restaurants. Auch eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Buslinien verbinden WHO regelmäßig mit der Innenstadt, dem Hauptbahnhof sowie dem Universitätsklinikum. Die nächste Bushaltestelle ist bequem in wenigen Minuten erreichbar.*

*Die Nähe zur Eberhard Karls Universität, zu Schulen und Kindergärten macht die Lage ebenso attraktiv wie die unmittelbare Umgebung mit vielen Freizeitmöglichkeiten und Spazierwegen. Das angrenzende Naherholungsgebiet am Wald lädt zu Sport, Erholung und Naturerlebnissen ein.*

*Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus Stadtnähe, Naturbezug und ruhigem Wohnen – perfekt für Menschen, die eine gute Balance zwischen urbanem Leben und Erholung suchen.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## **Objektbeschreibung**

**Attraktive 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz in Tübingen-Waldhäuser-Ost**

**In ruhiger und gepflegter Wohnlage von Tübingen, Waldhäuser-Ost präsentieren wir Ihnen diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1972 erbauten Mehrfamilienhauses mit Aufzug und gehört zu einer angenehmen und gut organisierten Eigentümergemeinschaft.**

### **Highlights der Immobilie:**

- Wohn-/Esszimmer und Schlafzimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon
- Parkettboden in den Wohnräumen sorgt für eine behagliche Wohnatmosphäre
- Kunststofffenster (Baujahr 2009) bieten gute Wärmedämmung
- Nahwärmeheizung
- Tiefgaragenstellplatz im Haus – bequem und wettergeschützt
- Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Aufzug vorhanden

**Die Wohnung ist seit 2019 zuverlässig vermietet und eignet sich sowohl als solide Kapitalanlage als auch perspektivisch zur Eigennutzung. Die Lage in Waldhäuser-Ost überzeugt durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur Universität und zum Naturraum Tübinger Norden.**

**Die Hausgeldzahlung beträgt 445 EUR pro Monat und setzt sich aus 300 EUR umlagefähigen Betriebskosten, 55,99 EUR nicht umlagefähigen Betriebskosten und 89,01 EUR Rücklagenzuführung zusammen.**

### **Fazit:**

**Eine gepflegte Erdgeschosswohnung mit guter Ausstattung, solider Bausubstanz und attraktivem Umfeld – ideal für Kapitalanleger oder Eigennutzer mit Weitblick.**



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

***Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine gepflegte Ausstattung. Auf rund 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie zwei gut geschnittene Zimmer, die dank großer Fensterflächen hell und freundlich wirken.***

***Im Wohn- und Schlafzimmer ist Parkettboden verlegt, der für eine warme und wohnliche Atmosphäre sorgt. Der überdachte Balkon ist vom Wohnzimmer und Schlafzimmer aus zugänglich und bietet einen schönen Platz zur Entspannung im Freien.***

***Die Kunststofffenster wurden im Jahr 2009 erneuert. Beheizt wird die Wohnung über eine Nahwärmeheizung, die effizient arbeitet.***

***Zum Angebot gehören außerdem ein eigener Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der bequemes und sicheres Parken ermöglicht. Das Gebäude ist mit einem Aufzug ausgestattet, der alle Etagen komfortabel erschließt – auch wenn es sich um eine Erdgeschosswohnung handelt, bietet dies zusätzlichen Komfort.***

***Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Eigentümergemeinschaft, was den Werterhalt und die angenehme Wohnatmosphäre zusätzlich unterstützt. Sie ist seit 2019 vermietet und eignet sich daher auch ideal als Kapitalanlage.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Dieses Exposé wurde teilweise mithilfe eines KI-Tools erstellt.***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 Uhr persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

***FALC Immobilien***

***Jasmin Stapperfenne***

***Mobil: 0162 / 429 40 31***

***Büro: 07121 / 677 900***

***Hotline: 0800 / 646 0 646***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

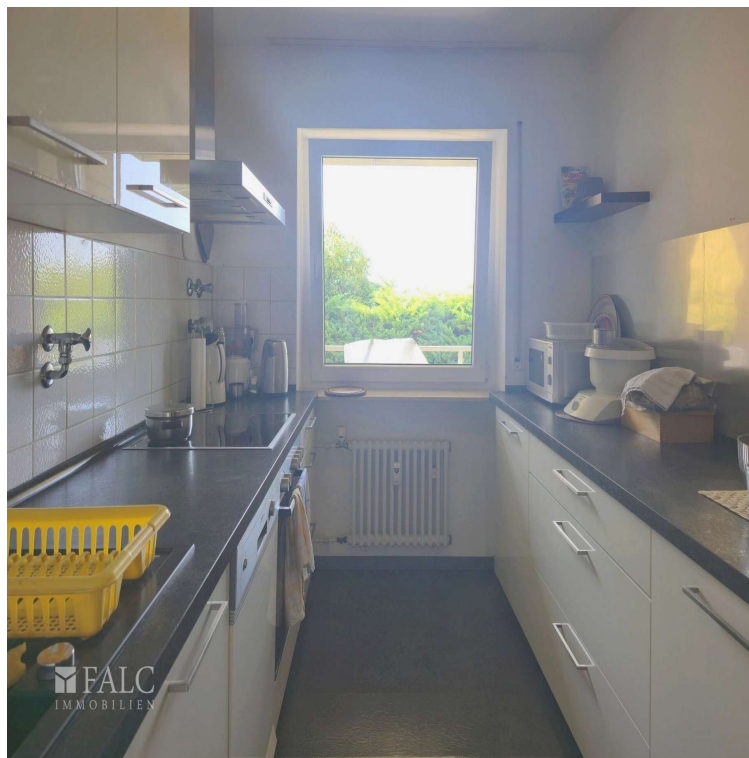
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)