



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Seltene Gelegenheit: Modernes Mehrfamilienhaus mit sieben Wohneinheiten in begehrter Wohnlage



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KST_600	<b>Stand vom:</b>	09.12.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Ort:</b>	72076 Tübingen	<b>Wohnfläche:</b>	415,40 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	495,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	15,5
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	14,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	8,0
<b>Anzahl sep. WC:</b>	6,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	4,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	2.050.000,00 €	<b>Provision:</b>	5,95 % inkl. der gesetzlichen MwSt.
-------------------	----------------	-------------------	-------------------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2028-10-12
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2012
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Endenergiebedarf:</b>	90.40 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Dennis Blauss	<b>Name:</b>	Dennis Blauss
<b>Straße:</b>	Uhlbergstraße 112	<b>Ort:</b>	70794 Filderstadt
<b>Telefon:</b>	+49 711 120 815 50	<b>Faxnummer:</b>	+49 711 120 792 74
<b>E-Mail:</b>	esslingen@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-esslingen.com

## Infrastruktur:

---

Flughafen in : 34 km

## Objektbeschreibung:

---

Bei dieser exklusiv von uns angebotenen Immobilie handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit sieben Wohneinheiten in zentrumsnaher, gesuchter Lage in Tübingen. Auf dem rund 495 m<sup>2</sup> großen Grundstück in attraktiver Halbhöhenlage präsentiert sich das Mehrfamilienhaus gepflegt und modern. Die sieben Wohneinheiten umfassen eine vermietbare Fläche von insgesamt ca. 415 m<sup>2</sup> und sind bereits nach WEG aufgeteilt, was sowohl Investoren als auch Eigennutzern flexible Möglichkeiten eröffnet - ob langfristige Vermietung, teilweise Eigennutzung oder auch der Abverkauf einzelner Wohnungen.

Aufgrund der attraktiven Wohnlage und modernen Ausstattung des Mehrfamilienhauses bietet diese Liegenschaft ein attraktives Vermietungspotenzial. Der Wohnungsmix gewährleistet eine lukrative und langfristig sichere Vermietbarkeit. Die sechs 2-Zimmer-Wohnungen mit jeweils rund 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche werden in der Universitätsstadt auch zukünftig äußerst gefragten Wohnraum bilden.

Das Highlight der Immobilie ist die 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Penthouse-Charakter. Mit einer Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup>, lichterfüllten Räumlichkeiten, einem Kamin und einer großzügigen Dachterrasse bietet es ein unvergleichliches Wohnerlebnis mit schönem Weitblick.

Eine detaillierte Objektbeschreibung sowie weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage. Wir freuen uns Ihnen dieses attraktive Immobilie genauer vorstellen zu dürfen.

## Lage:

---

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer begehrten Wohnlage, nur wenige Gehminuten von der malerischen Altstadt entfernt. Die Umgebung ist geprägt von einer lebendigen Mischung aus historischen Gebäuden, modernen Wohnanlagen und einer Vielzahl von Dienstleistungen. Zudem bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Parks und Grünflächen, wie der Botanische Garten, laden zu entspannenden Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Die Lage vereint somit urbanes Leben mit naturnahen Erholungsräumen und schafft eine hohe Lebensqualität.

Dank der Nähe zur Eberhard Karls Universität ist die Immobilie besonders attraktiv für Studierende und akademische Mitarbeiter, was sich positiv auf die Vermietbarkeit auswirkt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Boutiquen und zahlreiche Cafés und Restaurants sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad bequem erreichbar.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die B27 und B28 ist die Immobilie bestens vernetzt. Die Bushaltestelle "Im Rotbad" befindet sich nur wenige Meter entfernt.

Insgesamt bietet die Immobilie nicht nur eine hervorragende Wohnlage, sondern auch eine nachhaltige

Investitionsmöglichkeit mit Wertsteigerungspotential in der beliebten, dynamischen Universitätsstadt.

Die Nähe zur Universität Tübingen und den Universitätskliniken macht die Lage besonders attraktiv. Das Stadtzentrum mit seinen malerischen Gassen, kulturellen Einrichtungen und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist nur wenige Minuten entfernt.

## Sonstiges:

---

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen ausdrücklich keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Unser Provisionsanspruch in Höhe von 5,95 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer besteht und wird fällig, sobald aufgrund unseres Nachweises bzw. unserer Vermittlung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit bezüglich des von uns benannten Objektes ein Vertrag geschlossen bzw. beurkundet worden ist. Eine Mitursächlichkeit unserer Tätigkeit ist ausreichend.

Der Provisionsberechnung wird stets der gesamte Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden zugrundegelegt. Eine direkte Kontaktaufnahme mit dem Vertragspartner darf nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Von direkten Verhandlungen und deren Inhalt sind wir unaufgefordert zu unterrichten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit.

KENSINGTON Esslingen ist Ihr Partner für den professionellen Verkauf von Immobilien in der Region. Wir suchen ständig Häuser und Wohnungen für qualifizierte Bestandskunden.

Sie denken ebenfalls über einen Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Gerne bewerten wir auch Ihre Immobilie unverbindlich und kostenfrei vorab. Wir von KENSINGTON Esslingen werden einen Preis für Ihre Immobilie ermitteln, der sich am Markt behaupten wird.

Bei Interesse kontaktieren Sie uns bitte unter 0157-52407910 oder unter [esslingen@kensington-international.com](mailto:esslingen@kensington-international.com).

# Bilder

Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht



Ausblick vom Penthouse



Großzügige Dachterrasse



Dachterrasse



Traumhafter Weitblick



Traumhafter Weitblick



Traumhafter Weitblick



Ruhige Wohnlage



Terrasse / Gartenzugang Whg. Nr. 1 & 2



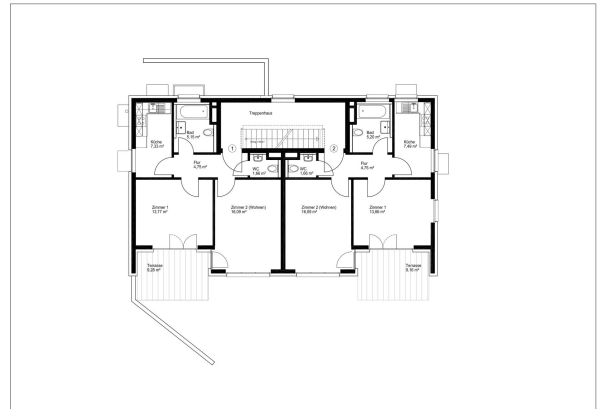
Terrasse / Gartenzugang Whg. Nr. 1 & 2



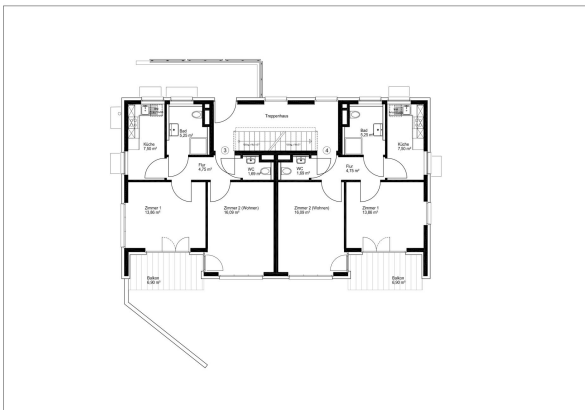
### Hauseingang



### Erdgeschoss



### 1. Obergeschoss



### 2. Obergeschoss



### Dachgeschoss / Penthouse



### Untergeschoss

