Tübingen / Hagelloch

Lichtdurchflutetes Architektenhaus in Aussichtslage mit Einliegerwohnung

CODE DU BIEN: 25349038

PRIX D'ACHAT: 1.200.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 310 m^2 • **PIÈCES:** 9 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 702 m^2

CODE DU BIEN: 25349038 - 72070 Tübingen / Hagelloch

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25349038 - 72070 Tübingen / Hagelloch

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25349038
Surface habitable	ca. 310 m²
Type de toiture	Toit en pente
Pièces	9
Salles de bains	3
Année de construction	1975
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	1.200.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25349038 - 72070 Tübingen / Hagelloch

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	05.08.2032
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	165.20 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 25349038 - 72070 Tübingen / Hagelloch

La propriété

CODE DU BIEN: 25349038 - 72070 Tübingen / Hagelloch

La propriété

CODE DU BIEN: 25349038 - 72070 Tübingen / Hagelloch

La propriété

CODE DU BIEN: 25349038 - 72070 Tübingen / Hagelloch

La propriété

- weitere Bilder
- Grundrisse
- die Adresse
- Informationen

erhalten Sie nach Ihrer Anfrage im ausführlichen Exposé

VPI

Reutlingen - Tübingen

CODE DU BIEN: 25349038 - 72070 Tübingen / Hagelloch

Une première impression

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können +++ Willkommen zu einer einmaligen Gelegenheit, ein Architektenhaus mit Einliegerwohnung und großzügiger Wohnfläche von ca. 310 m² auf einem Grundstück von ca. 702 m², zu erwerben. Das Haus befindet sich in bevorzugter Aussichtslage in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohnumfeld. Das Einfamilienhaus, ursprünglich 1975 erbaut, befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine beeindruckende Raumaufteilung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für zukünftige Bewohner. Der Baustil des Hauses zeichnet sich durch die Kombination von Flachdach und versetztem Pultdach aus, was der Immobilie eine besondere, lichtdurchflutete, luftige und moderne Architektur verleiht. Das Flachdach sorgt für eine klare, zeitgenössische Linienführung und betont den minimalistischen Charakter des Hauses, während das Pultdach einen dynamischen, asymmetrischen Look schafft, der dem Gebäude eine markante Silhouette verleiht. Diese Formgebung unterstreicht nicht nur den architektonischen Charme, sondern bietet auch funktionale Vorteile wie eine optimale Raumausnutzung und die Möglichkeit, das obere Geschoss flexibel zu gestalten. Dieses Haus richtet sich an Käufer, die sich nicht scheuen, das Potenzial dieser Immobilie zu erkennen und auszuschöpfen. Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen und verfügt über insgesamt neun Zimmer, die sich ideal für eine große Familie oder als Kombination aus Wohn- und Arbeitsräumen eignen. Die klare Raumstruktur ermöglicht eine flexible Anpassung an individuelle Wohnbedürfnisse und Ansprüche. Besonders hervorzuheben ist der großzügige, offene Schnitt des Wohn- und Essbereichs im EG, der in direkter Verbindung zur angrenzenden Terrasse und dem Balkon steht. Viele große, teilweise bodentiefe Fenster erzeugen optimale Lichtverhältnisse und gewähren einen gigantischen Ausblick. Ein offener Kamin trägt zu weiterem Wohnkomfort bei und bietet an geselligen Abendenden eine gemütliche Atmosphäre. 4 weitere Zimmer auf dieser Ebene bieten Platz zum Wohnen, Schlafen und Arbeiten. Die Terrasse und der angrenzende Balkon, die sowohl vom Essbereich als auch vom Wohnzimmer zu betreten ist, sind nach Süd-Ost ausgerichtet und laden zum Verweilen im Freien ein. Von der Terrasse aus öffnet sich der Zugang zu einem pflegeleichten Ziergarten – Ihre zukünftige grüne Oase für Ruhe und entspannte Stunden. Das obere Galeriegeschoss hat einen beeindruckenden Luftraum, der das Gefühl von Weite und Offenheit verstärkt. Auf dieser Ebene befindet sich neben einem großen Zimmer mit angrenzendem Bad, noch ein weiterer Raum, ideal zur Einrichtung eines Arbeitsbereichs oder eines weiteren Zimmers. Das Haus besitzt auf den beiden Wohnebene im Erdgeschoss und Dachgeschoss insgesamt zwei Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Die Küche bietet großzügige Möglichkeiten zur

Zubereitung von Mahlzeiten für die Familie. Nach einer Anpassung an zeitgemäße Anforderungen kann hier ein modernes Wohnumfeld entstehen. So könnte beispielsweise die Küche zum Wohnbereich hin geöffnet werden, um ein großzügiges Raumgefühl zu schaffen. Im Gartengeschoss liegt die Einliegerwohnung mit einem Zimmer, die sowohl als eigenständiger Wohnbereich für Gäste, als auch zur Vermietung genutzt werden kann. Diese verfügt über ein Duschbad, das den dort wohnenden Personen oder Gästen zur Verfügung steht. Die Küche der Einliegerwohnung bietet zudem eine ideale Ausstattung für die Selbstversorgung von Gästen oder zur Vermietung. Zudem gibt es noch einen Hobbyraum, der sich für kreative oder sportliche Interessen eignet. Darüber hinaus sorgen zahlreiche Abstellräume für ausreichend Stauraum. Abgerundet wird das Angebot durch eine an das Haus angrenzende, große Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb. Beheizt wird das Objekt durch eine Öl-Zentralheizung. In der Straße ist bereits eine Gasleitung verlegt, was die geplante Umrüstung auf ein Hybridsystem bestehend aus Gas-Zentralheizung und Solarthermie/Photovoltaik erleichtert. Die weitere Ausstattungsqualität des Hauses ist dem Alter entsprechend und bietet den zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, ihre eigenen Vorstellungen und Ideen einfließen zu lassen und mit Kreativität und handwerklichem Geschick dieses Haus zu gestalten. Wenn Sie Interesse an dieser Immobilie haben und eine Besichtigung vereinbaren möchten, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie unser Büro noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und einen Besichtigungstermin zu planen. Nutzen Sie die Chance, dieses Haus nach Ihren Vorstellungen zu Ihrem neuen Zuhause zu machen. +++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können +++

CODE DU BIEN: 25349038 - 72070 Tübingen / Hagelloch

Détails des commodités

° Öl- Zentralheizung
° Holzfenster zweifach verglast
° Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Teppich
° Einbauküchen im EG und UG
° Tageslichtbad im EG und DG
° Duschbad im UG
° Zusätzliches Gäste-WC im EG
° Offener Kamin im Wohnbereich
° Terrasse und Balkon im EG
° Doppelgarage mit Automatiktor
° Ziergarten

CODE DU BIEN: 25349038 - 72070 Tübingen / Hagelloch

Tout sur l'emplacement

Hagelloch, ein malerischer Stadtteil der Universitätsstadt Tübingen, bietet eine idyllische Wohnlage nahe der Natur. Über die Landstraße L370 und regelmäßige Busverbindungen ist Hagelloch gut angebunden, sodass die Tübinger Innenstadt sowie die B28 und A81 schnell erreichbar sind. Für Familien gibt es eine Grundschule und Kindergärten im Umfeld. Im Ortskern von Hagelloch finden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf. Dank seiner attraktiven Lage am südlichen Rand des Schönbuchs, eingebettet in Obstbaumwiesen und ohne Durchgangsverkehr oder Industrieansiedlungen, zählt dieser Ort zu einem begehrten Wohngebiet. Freizeitmöglichkeiten sind reichlich vorhanden: Spaziergänge, Wanderungen und Radtouren in den umliegenden Wäldern und Feldern sowie verschiedene Vereine bieten zahlreiche Optionen zur Erholung und aktiven Freizeitgestaltung. Hagelloch ist ein attraktiver und familienfreundlicher Stadtteil von Tübingen, der durch seine idyllische Lage, Naturnähe und gute Infrastruktur besticht. Die harmonische Verbindung von ländlicher Ruhe und städtischer Nähe macht Hagelloch zu einem idealen Wohnort für Familien, Paare und Einzelpersonen, die eine hohe Lebensqualität in einem charmanten Umfeld suchen.

CODE DU BIEN: 25349038 - 72070 Tübingen / Hagelloch

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 165.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist F. Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 05.08.2032. Endenergiebedarf beträgt 165,2 kwh/(m²*a). Energieeffizienssklasse: F Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25349038 - 72070 Tübingen / Hagelloch

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Werner Enzmann

Uhlandstraße 2 Tübingen
E-Mail: tuebingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com