

Tübingen / Hagelloch

# Viel Platz & Weitblick: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung & Doppelgarage in bevorzugter Höhenlage

Codice oggetto: 25349038

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 1.099.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 310 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 702 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25349038 - 72070 Tübingen / Hagelloch

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25349038 - 72070 Tübingen / Hagelloch

## A colpo d'occhio

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Codice oggetto      | 25349038         |
| Superficie netta    | ca. 310 m²       |
| Tipologia tetto     | a una sola falda |
| Vani                | 9                |
| Bagni               | 3                |
| Anno di costruzione | 1975             |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage       |

|                        |                                                                                            |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.099.000 EUR                                                                              |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                                          |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                                  |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25349038 - 72070 Tübingen / Hagelloch

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 05.08.2032           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 165.20 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | F                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1977                             |

Codice oggetto: 25349038 - 72070 Tübingen / Hagelloch

## La proprietà



KI-basiertes Homestaging

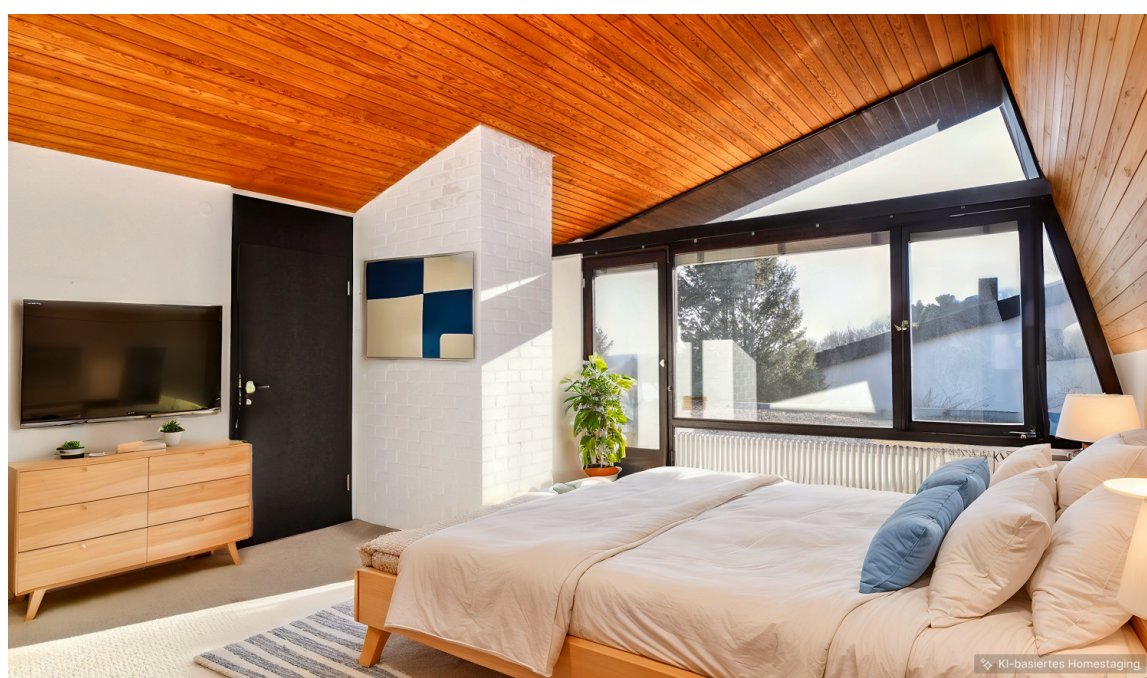
Codice oggetto: 25349038 - 72070 Tübingen / Hagelloch

## La proprietà



Codice oggetto: 25349038 - 72070 Tübingen / Hagelloch

## La proprietà



Codice oggetto: 25349038 - 72070 Tübingen / Hagelloch

## La proprietà



Codice oggetto: 25349038 - 72070 Tübingen / Hagelloch

## La proprietà



- [weitere Bilder](#)
- Grundrisse
- die Adresse
- Informationen

erhalten Sie nach Ihrer Anfrage im ausführlichen  
Exposé

# VPI

Reutlingen - Tübingen

Codice oggetto: 25349038 - 72070 Tübingen / Hagelloch

## Una prima impressione

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975 überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine Wohnfläche von ca. 310?m<sup>2</sup>, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder generationenübergreifendes Wohnen.

In bevorzugter Höhenlage gelegen, bietet das Haus eine spektakuläre Aussicht auf die Umgebung – ein echter Mehrwert für alle, die Wert auf Ruhe, Weite und ein besonderes Wohnambiente legen.

Der moderne Baustil besticht durch die gelungene Kombination aus Flachdach und Pultdach. Diese außergewöhnliche Architektur schafft lichtdurchflutete Räume, eine offene Atmosphäre und ermöglicht eine individuelle Raumaufteilung mit besonderem Charme.

Erdgeschoss – Großzügigkeit trifft Wohnkomfort:

Der einladende Eingangsbereich führt in das Erdgeschoss, das durch einen repräsentativen Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin geprägt ist. Große Fensterflächen sorgen für ein freundliches, helles Raumgefühl. Der direkte Zugang zur Terrasse und zum liebevoll angelegten Ziergarten schafft fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich. Ein separierter Flügel des Flachdachbaus beherbergt drei weitere harmonisch angeordnete Zimmer, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen – perfekt für Familien mit Platzbedarf.

Die vorhandene Einbauküche ist gepflegt und funktional, bietet aber Raum für zeitgemäße Neugestaltung. Durch eine mögliche Öffnung zum Wohnbereich lässt sich hier ein moderner, offener Lebensraum gestalten, der Kochen und Wohnen harmonisch verbindet.

Ein Tageslichtbad mit Dusche sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot auf dieser Ebene und machen den Alltag komfortabel.

Galeriegeschoss – Rückzugsort mit Charakter und Aussicht:

Das obere Galeriegeschoss beeindruckt mit einem großzügigen Luftraum und vermittelt ein Gefühl von Offenheit und Weite. Hier befinden sich ein großes Zimmer mit angrenzendem Tageslichtbad sowie ein weiterer Raum – nutzbar als Elternbereich, Büro, Atelier oder kombinierter Wohn- und Schlafbereich. Von hier aus genießen Sie einen

herrlichen Blick über die umliegende Landschaft – ein echtes Highlight, das diesen Bereich zu einer besonderen Rückzugsoase macht.

**Gartengeschoss – Einliegerwohnung & vielseitige Nutzfläche:**

Im Gartengeschoss liegt eine separat zugängliche Einliegerwohnung mit eigenem Duschbad, Einbauküche und einem Wohn-/Schlafraum. Sie eignet sich ideal für Gäste, zur Vermietung oder für das Zusammenleben mehrerer Generationen.

Zusätzliche Nutzfläche steht zur Verfügung – beste Voraussetzung für einen Hobbyraum, Fitnessbereich oder zur Einrichtung einer Sauna. Diese Ebene eröffnet vielfältige Möglichkeiten für individuelle Nutzungskonzepte und zusätzlichen Wohnkomfort - ideal für Sport, Kreatives oder Lagerung.

**Außenanlagen & Parkmöglichkeiten:**

Der umlaufende Balkon im Erdgeschoss, eine sonnige Südost-Terrasse sowie ein gepflegter Ziergarten bieten viel Raum zur Entspannung im Freien. Die großzügige Doppelgarage mit Automatiktür sorgt für komfortables Parken und zusätzlichen Stauraum.

Mit diesem Objekt erwerben Sie ein Haus mit außergewöhnlichem Raumangebot, architektonischem Charakter und solider Bausubstanz – die ideale Basis, um Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen.

Es eignet sich hervorragend für Familien, Paare mit Platzbedarf, Mehrgenerationenwohnen oder auch zur Kombination von Wohnen und Arbeiten. Durch eine energetische Sanierung und Modernisierung lässt sich hier ein zeitgemäßes, individuelles Zuhause schaffen – in ruhiger, gewachsener Lage und mit Potenzial für viele Jahre Wohnqualität.

Sie möchten mehr erfahren oder einen Besichtigungstermin vereinbaren?  
Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage!

Codice oggetto: 25349038 - 72070 Tübingen / Hagelloch

## Dettagli dei servizi

- ° 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 Automatiktür
- ° Ziergarten

Die Ausstattung des Hauses entspricht in weiten Teilen dem Baujahr und bietet damit eine solide Basis für individuelle Modernisierungen. Verbaut sind klassische Holzfenster mit Zweifachverglasung, Fußböden aus Parkett, Fliesen und Velour sowie eine Öl-Zentralheizung von 1974 .

Die Küche und Bäder stammen aus den 1970er Jahren und sollten an heutige Wohnstandards und Komfortansprüche angepasst werden. Dadurch ergibt sich die ideale Gelegenheit, das Interieur nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten und den Wohnwert gezielt zu steigern.

Die Immobilie überzeugt mit einer stabilen Bausubstanz und bietet damit beste Voraussetzungen für energetische Sanierungen und bauliche Modernisierungen – ganz nach Ihren individuellen Anforderungen.

Codice oggetto: 25349038 - 72070 Tübingen / Hagelloch

## Tutto sulla posizione

Tübingen besticht als lebenswerte Universitätsstadt mit einer harmonischen Verbindung aus Tradition und Moderne. Die Stadt mit rund 92.300 Einwohnern überzeugt durch ihre exzellente Infrastruktur, ein nachhaltiges Verkehrsnetz sowie ein vielfältiges Bildungs- und Gesundheitsangebot. Die renommierte Universität prägt das Stadtbild und sorgt für ein intellektuelles und weltoffenes Klima. Dank der sicheren Umgebung und der starken lokalen Wirtschaft bietet Tübingen eine stabile und zukunftsorientierte Lebensqualität, die insbesondere Familien ein ideales Umfeld für Wachstum und Entwicklung bietet.

Der Stadtteil Hagelloch präsentiert sich als besonders familienfreundliche Wohnlage mit ruhiger und naturnaher Atmosphäre. Familien finden hier ein harmonisches Miteinander, von Sicherheit und Geborgenheit geprägt. Die Nähe zu Grünflächen und Spielplätzen lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein.

In Hagelloch profitieren Familien von einer hervorragenden Infrastruktur: Kindergärten und die Grundschule sind in etwa sieben Minuten zu Fuß erreichbar. Die Nähe zur Universität bietet vielfältige Bildungsmöglichkeiten. Gesundheitsversorgung ist durch Hausärzte, Spezialisten und die Uni- und Unfallkliniken sichergestellt. Die Bushaltestellen „Hagelloch Dornäckerweg“ (ca. 2 Minuten) und „Hagelloch Rathaus“ (ca. 6 Minuten) gewährleisten eine gute Anbindung. Sportanlagen, Spielplätze, der Botanische Garten und zahlreiche Restaurants runden das Angebot ab.

Diese Kombination aus sicherer Lage, guter Infrastruktur und naturnahem Lebensstil macht Tübingen, besonders Hagelloch, zum idealen Zuhause für Familien, die urbanen Komfort und Geborgenheit suchen. Hier gestalten Sie gemeinsam eine glückliche Zukunft.

Codice oggetto: 25349038 - 72070 Tübingen / Hagelloch

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.8.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 165.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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/(m<sup>2</sup>\*a).  
Energieeffizienzklasse: 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25349038 - 72070 Tübingen / Hagelloch

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Werner Enzmann

---

Uhlandstraße 2, 72072 Tübingen

Tel.: +49 7071 - 70 75 506

E-Mail: [tuebingen@von-poll.com](mailto:tuebingen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)