



KA4

CLOSE TO TOWN

EINE MODERNE
EIGENTUMSWOHNUNG
NAHE DER INNENSTADT

2 ZIMMER-WOHNUNG

Nr. 06

Konrad-Adenauer-Str. 4
72072 Tübingen

GWG



Tübingen

KA4

CLOSE TO TOWN

NAHE AM PULS DER INNENSTADT

Die angebotene Zwei-Zimmer-Wohnung aus unserem eigenen Bestand befindet sich in einem **2019** von der GWG erbauten Gebäude. In einem ansprechend gestalteten Wohngebäude mit einer Solarfassade und einem verglasten Aufzug lässt es sich äußerst komfortabel wohnen.

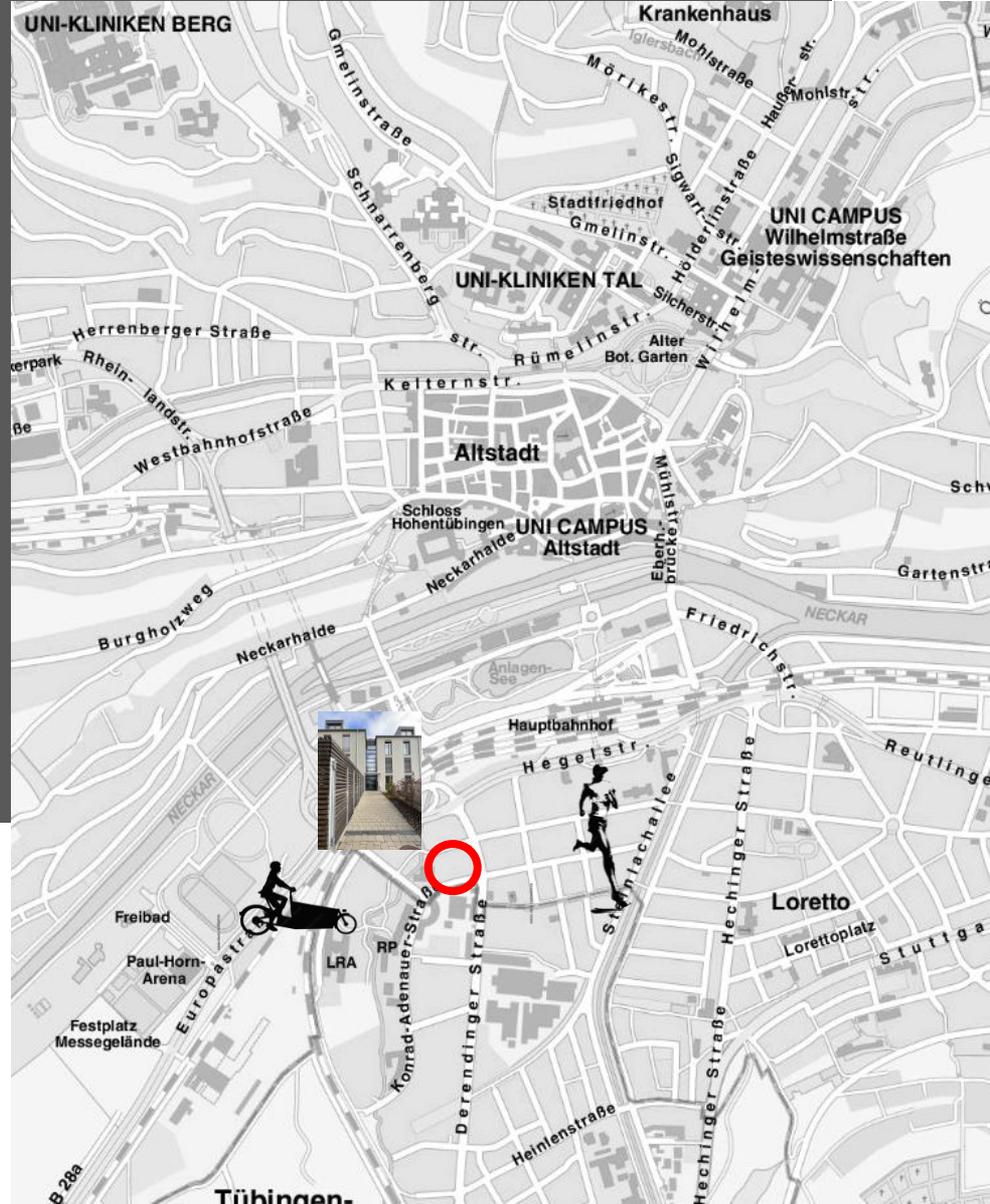
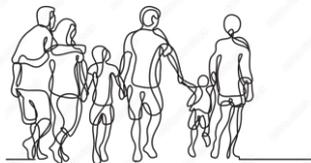
Die Infrastruktur ist vorteilhaft. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Restaurants, Ärzte und

der öffentliche Personennahverkehr sind bequem zu erreichen. Wenn Sie sich zu einem Jogginglauf oder einem entspannten Spaziergang aufmachen möchten, stehen Ihnen die Uferwege entlang der Steinlach zur Verfügung, die ebenfalls nur wenige Minuten entfernt liegen.

Zusammengefasst sind Sie von diesem Standort aus bestens angebunden.

Entfernungen zu Fuß

- | | |
|---------|-------------------------|
| 1 Min. | Bushaltestelle |
| 1 Min. | Bäcker/Café/Bistro |
| 1 Min. | Kindergarten |
| 11 Min. | Hauptbahnhof |
| 15 Min. | Schulzentrum Feuerhügle |
| 18 Min. | Anlagensee |
| 19 Min. | Super-/Drogeriemarkt |
| 21 Min. | Rathaus/Marktplatz |
| 25 Min. | Universität (Neue Aula) |



LAGEPLAN

Konrad-Adenauer-Str. 4
72072 Tübingen



Einfahrt
Tiefgarage

Hauszugang

**2 Zimmer-Wohnung
EG - mit Garten
52,59 m² Wfl.**

Grundstücksgrenze

Derendinger Straße

Konrad-Adenauer-Straße

Das im Jahr **2019** errichtete Wohngebäude zeichnet sich durch eine klare Formsprache und eine ausdrucksstarke, zeitgemäße Architektur aus.

Die Präsenz einer thermischen Solaranlage an der Fassade, großzügigen Fensterfronten und Balkonbrüstungen - die mit satiniertem Glas verkleidet sind - verleihen dem Gebäude eine zeitlos elegante Erscheinung.

FAST WIE NEU



STILVOLLES AMBIENTE

Schon beim Betreten des Anwesens und dem Gebäude fallen einem die geschmackvoll gestalteten Gemeinschaftsbereiche ins Auge. Besonderes Augenmerk wurde auf den Lichteinfall im Treppenhaus gelegt, was eine äußerst angenehme Atmosphäre schafft. Der Charakter eines Neubaus ist dabei noch deutlich erkennbar.



Hauszugang



Verglasteter
Aufzug

Überdachter Hauseingang



Aufzug TRH



Aufzug innen



Helles Treppenhaus



2 ZIMMER-WOHNUNG KONRAD-ADENAUER-STR. 4



Baujahr: 2019

Wohnungen: Wohneigentümergeinschaft mit 14 Wohnungen
Heizung: Fußbodenheizung / Gas-Brennwerttherme mit Solarthermie
Parkierung: Tiefgarage mit offenen Stellplätzen

Wohnung: 2 Zimmer
Etage: Erdgeschoss
Wohnfläche: ca. 52,59 m²

KP Wohnung: 318.000,- €

provisionsfrei
(Wohnung aus Eigenbestand)

TG-Stellplatz: 25.000,- €
(kann optional zur Wohnung mit dazu erworben werden)

Bezug: Die Wohnung kann sofort bezogen werden.

Keller/Nutzfl.: 2,81 m²

Hausgeld: 195,- €/Monat
- lt. Wirtschaftsplan 2024 – Belegung mit 2 Personen
- Betrag inkl. jährlichem Beitrag zur Rücklagenbildung/IHR

Hinweis: Der Wohnung ist der Gartenanteil als Sondernutzungsrecht zugewiesen.

WOHNUNGS-GRUNDRISS

Die Wohnung ist nach Südwesten ausgerichtet, was an sonnigen Tagen für angenehm warme Sonnenstrahlen sorgt. Dank der großzügigen, bodentiefen Fenster wirkt die Wohnung zudem besonders hell und freundlich.

Für Liebhaber von Gärten steht darüber hinaus eine Grünfläche zur Verfügung.

WHG 06 2 ZIMMER-WOHNUNG

WOHNFLÄCHE

Flur	10,56 m ²
Bad	6,87 m ²
Wohnen/ Essen/Küche	21,19 m ²
Schlafen	12,16 m ²
Terrasse	
<u>7,23 m² zu 25 %</u>	<u>1,81 m²</u>
Gesamt:	52,59 m²



Grundriss
nicht maßstäblich -
Vermasster Plan
gerne auf Anfrage

FLURBEREICH

Der großzügige Flur bietet eine komfortable Breite und ausreichend Platz für Garderobe, ein Bücherregal, Schränke und vieles mehr.



Blick in Richtung Wohnbereich



Blick in Richtung Eingangstür

KÜCHENBEREICH

Der Küchenbereich ist mit ausreichend Steckdosen versehen und mit modernen, ästhetisch ansprechenden Fliesen an der Wand gestaltet. Ein Lüfter neben der Küchenzeile gewährleistet eine gute Raumluft, insbesondere beim Kochen von geruchsintensiven Speisen. Die Küchenzeile bietet zudem die Möglichkeit, durch eine Thekengestaltung eine attraktive Verbindung zum Flurbereich zu schaffen.



WOHN-/ESS- BEREICH



Der Wohn-/Essbereich wurde offen gestaltet und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Möblierung. Dank großzügiger Stellflächen, bodentiefer Fenster und der Süd-West-Ausrichtung sind ideale Bedingungen für ein angenehmes Wohnambiente gegeben.



SCHLAFZIMMER

Im Schlafzimmer ist der Boden auch mit einem zeitlos schönen und massiven Eichenholzparkett ausgelegt. Die bodentiefen Fenster lassen viel natürliches Licht herein, und dank der Multimedia-Steckdosen können Sie auch im Schlafzimmer die Vorzüge der digitalen Welt nutzen.



BAD

Ihr neues Heim verfügt über eine sehr schönes Bad mit:

- Tageslicht
- Fußbodenheizung
- bodengleicher Dusche
- Handtuchheizkörper
- separaten Bereich mit Anschlüssen für WM und Trockner

und viel Stellfläche für Ihre Schränke.



bodengleicher Duschbereich

Fußbodenheizung



Platz für WM und Trockner



Eingang Bad

TERRASSE

Eine großzügig bemessene Terrasse, überdacht und von einem nutzbaren Garten umgeben, bietet eine ideale Oase für entspannte Sommermomente. Hier können Sie ungestört verweilen, während Ihre Gartenmöbel vor Regen geschützt sind.

ÜBERDACHTE
TERRASSE

EIGENER
GARTENANTEIL



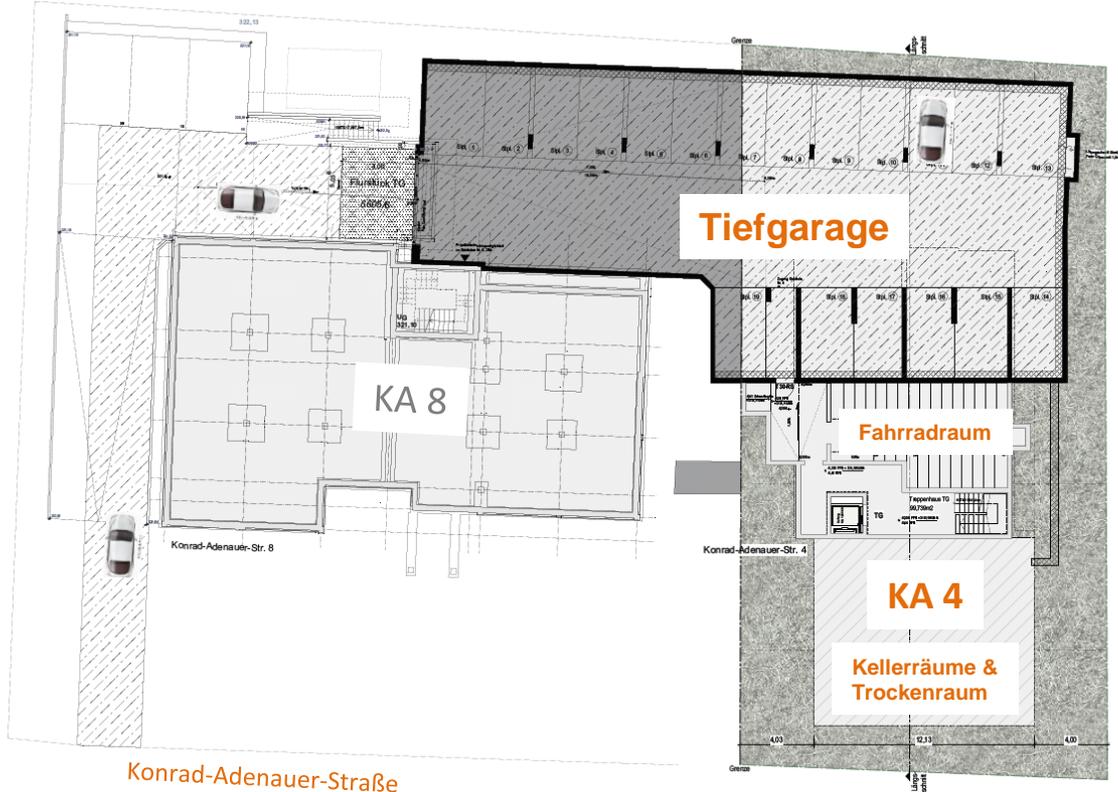
TIEFGARAGE



Komfort erleichtert
das Leben ...



UNTERGESCHOSS



Ihr Ansprechpartner
für Fragen und individuelle Terminvereinbarungen:

Herr Matthias Petzold

Tel. 07071-79 90 22

m.petzold@gwg-tuebingen.de

WIR FREUEN UNS AUF SIE
– RUFEN SIE EINFACH AN.

GWG – Gesellschaft für Wohnungs-
und Gewerbebau Tübingen mbH
Eisenbahnstr. 8
72072 Tübingen
Tel. 07071-79 90 0
info@gwg-tuebingen.de
www.gwg-tuebingen.de

