



KA4

CLOSE TO TOWN

EINE MODERNE
EIGENTUMSWOHNUNG
NAHE DER INNENSTADT

4

ZIMMER-DACHGESCHOSS- MAISONETTE-WOHNUNG

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



Süd-West-Ansicht



FAST WIE NEU

Süd-Ost-Ansicht



Nord-West-Ansicht



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 Hausfassade, großzügigen Fensterfronten und Balkonbrüstungen - die mit satiniertem Glas verkleidet sind - verleihen dem Gebäude eine zeitlos elegante Erscheinung.

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



4 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: 4 Zimmer-Maisonette-Wohnung
Etagen: 2. OG + DG
Wohnfläche: ca. 83,30 m²

Kaufpreis: 529.000,- €

provisionsfrei
(Wohnung aus Eigenbestand)

Hinweis: In der gesamten Wohnung wurde der Parkettboden geschliffen und neu versiegelt.

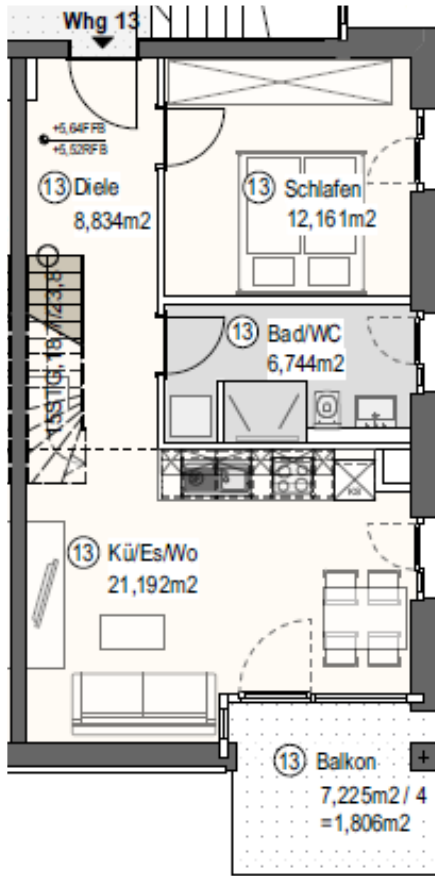
TG-Stellplatz: Ein TG-Stellplatz ist im Kaufpreis nicht enthalten, kann aber gerne auf Wunsch zum Kaufpreis von 20.000,- Euro mit dazu erworben oder von der GWG gemietet werden.

Bezug: Die Wohnung ist frei.

Keller/Nutzfl.: 3,97 m²

Hausgeld: 459,- €/Monat
- lt. Wirtschaftsplan 2025
- Betrag inkl. jährlichem Beitrag zur Erhaltungsrücklage.

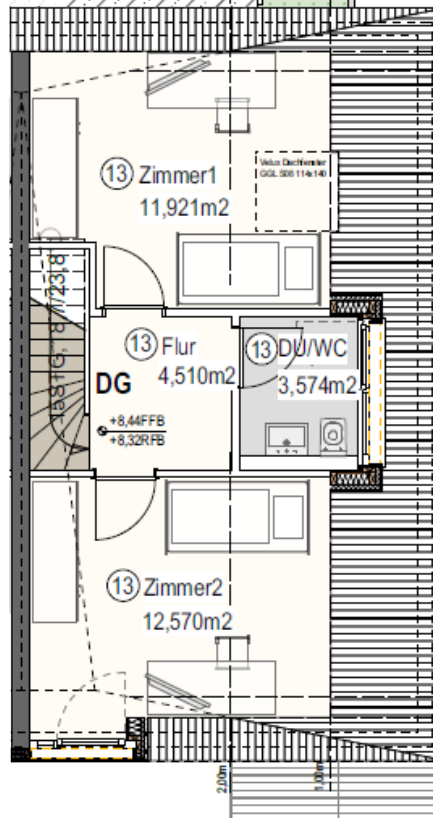
2. OG



Wohnung 13
4 Zi.-Maisonette-Whg.

2. OG 50,73 m²
+ DG 32,57 m²
Gesamt 83,30 m²

DG



Diele	8,83 m ²
Schlafen	12,16 m ²
Bad	6,74 m ²
Wohnen/ Essen/Küche	21,19 m ²
Zimmer 1	11,92 m ²
Flur	4,51 m ²
WC	3,57 m ²
Zimmer 2	12,57 m ²
Balkon	7,22 m ² zu 25 %
Gesamt:	83,30 m²

Grundriss
nicht maßstäblich -
Vermaßter Plan
gerne auf Anfrage

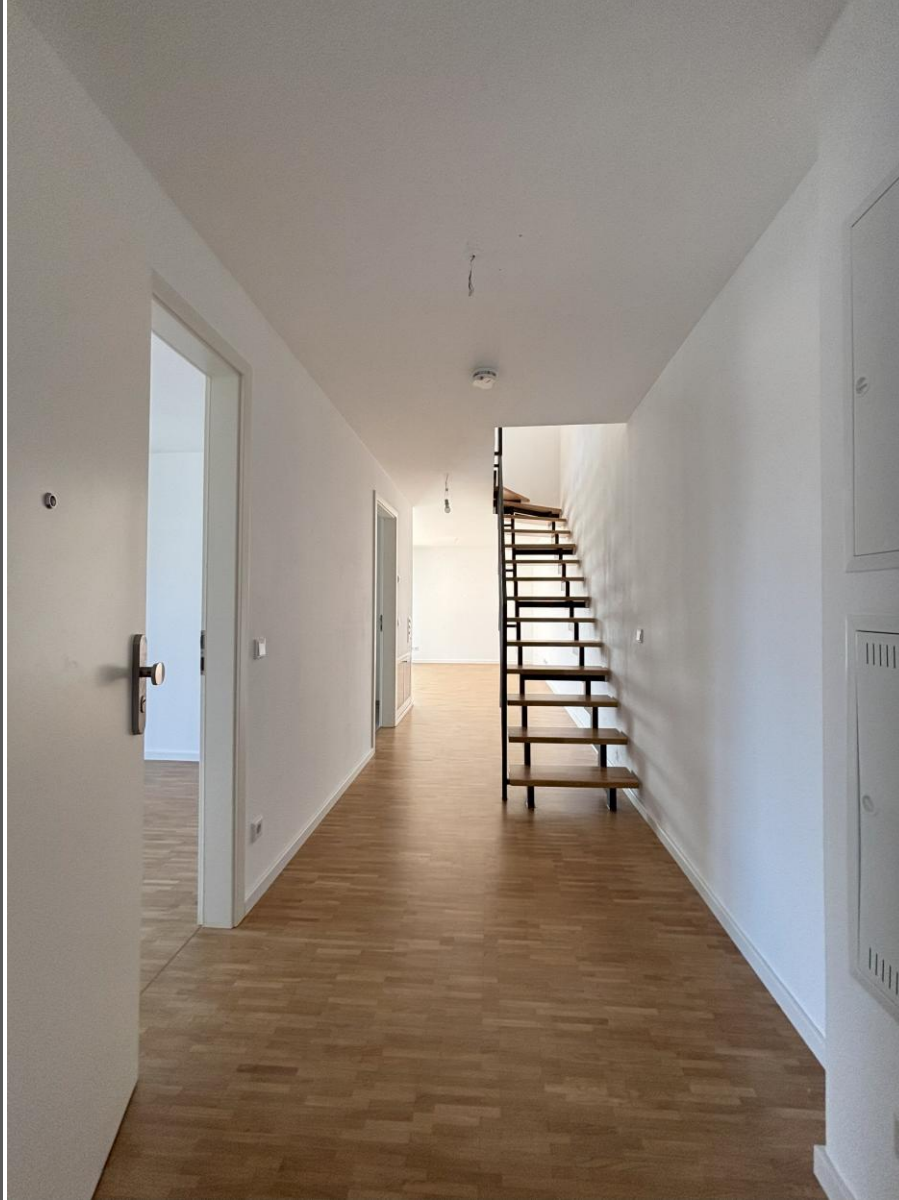
WOHNUNGS-GRUNDRISS

Die Maisonette-Wohnung ist nach Südosten ausgerichtet, was an sonnigen Tagen schon zu Beginn des Tages für angenehm warme Sonnenstrahlen sorgt.

Dank der großzügigen, bodentiefen Fenster wirkt die Wohnung zudem besonders hell und freundlich.

Beim überdachten Balkon können Sie die Balkonmöbel auch bei Regen stehenlassen und im Sommer den Regen im geschützten Bereich genießen.

ELEGANTER FLUR- UND EINGANGS- BEREICH



Der großzügige Flur bietet - mit einer sehr komfortablen Breite von ca. 1,86 m ausreichend Platz für Garderobe, Bücherregale, Schränke und vieles mehr.



SCHLAFZIMMER

In allen Wohnräumen ist der Boden 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.



TAGES- LICHT- BAD

Ihr neues Heim verfügt über eine elegante Badgestaltung und das Tageslicht sorgt für eine sehr angenehme Atmosphäre.



Platz für
WM und
Trockner

- Tageslicht
- Fußbodenheizung
- Bodengleiche Dusche
- Handtuchheizkörper
- Separater Bereich mit Anschlüssen für WM und Trockner

und viel Stellfläche für Ihre Schränke.



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-/ ESSBEREICH



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



ÜBERDACHTER BALKON

Ein überdachter Balkon
bietet Schutz vor Regen
und schattige Ecken –
ein idealer Ort zum
Entspannen.



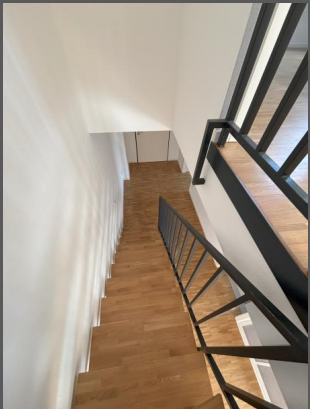
Blick in Richtung
Süd-West



DG-Ebene

Vorbereich

Auch der Vorbereich
bietet Platz für alle
möglichen Ideen oder
zusätzlichen Stauraum.



Zimmer 1

WC

Zimmer 2

DG-Ebene ZIMMER 1

Ein großzügiger Raum mit viel Platz
und Licht durch das bodentiefe
Fensterelement.

(die Absturzsicherung besteht aus
Sicherheitsglas und befindet sich auf
der Außenseite vor dem
Fensterelement).



DG-Ebene ZIMMER 1

Ein schöner Raum mit einem großen Dachflächenfenster und einer gegenüberliegenden, langen Stellfläche.

Vielseitig nutzbares Zimmer, als Kinder-, Arbeits- oder Spielzimmer geeignet.



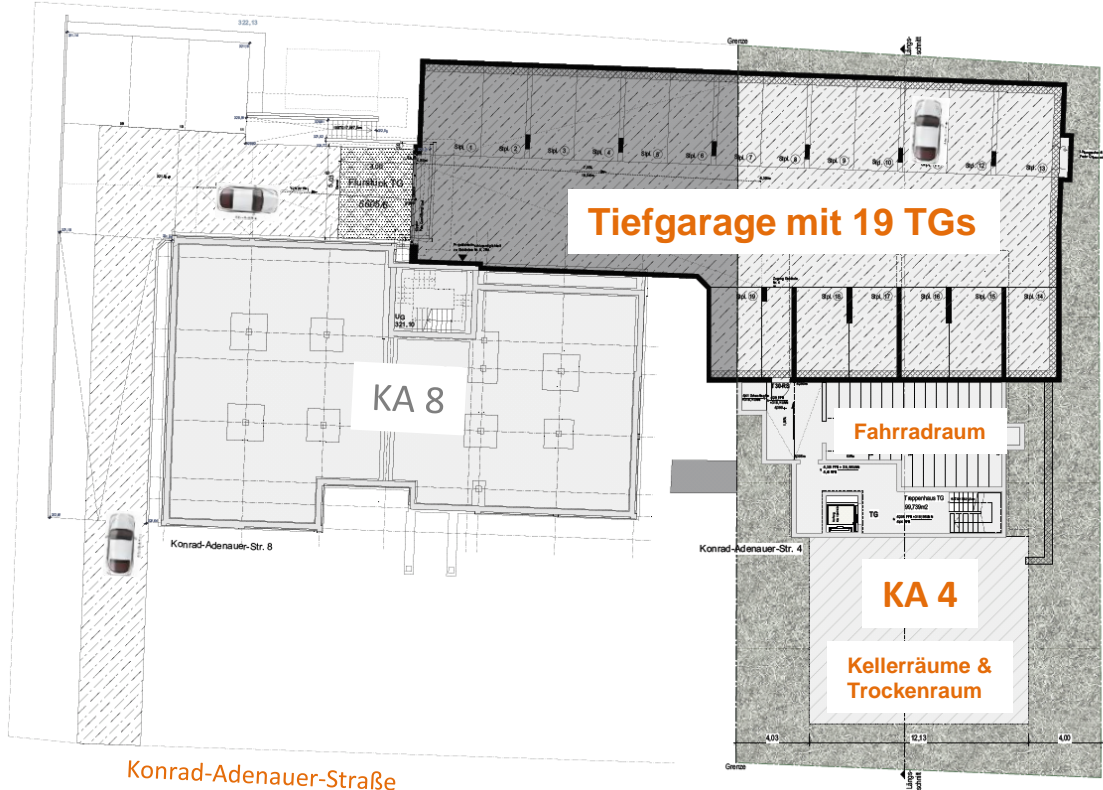
TIEFGARAGE



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

