

HERZLICH
WILLKOMMEN

IN EINER DER
SCHÖNSTEN ECKEN
DER TÜBINGER ALTSTADT

Bachgasse 10
72070 Tübingen

Sanierungsbedürftiges
Wohngebäude

mit zwei kleinen 3-Zimmer-Wohnungen
Garten und Garage



HERZLICH WILLKOMMEN IN TÜBINGEN

Vermarktungsverfahren & Bewerbung

Sehr geehrte Kaufinteressierte,

mit diesem Exposé bieten wir Ihnen eine Immobilie aus unserem Bestand zum Verkauf an. Als kommunales Wohnungsunternehmen ist es unser Hauptzweck Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Ein Verkauf von Wohnimmobilien aus unserem Bestand erfolgt daher meist dann, wenn diese aufgrund ihrer Größe oder ihres Entwicklungspotentials nicht mehr in unser langfristig orientiertes Immobilien-Portfolio passen.

Als kommunales Wohnungsunternehmen sind wir aber auch beim Verkauf einer solchen Immobilie daran interessiert, zu einem möglichst fairen Preis zu verkaufen. Dies geschieht u.a. dadurch, dass wir nicht – wie oftmals praktiziert – gegen Höchstgebot, sondern zu einem Festpreis verkaufen. Meistens erhalten wir daher eine Vielzahl von Kaufangeboten auf ein Objekt.

Um diese auswerten zu können, haben wir uns Compliance-Richtlinien gegeben, die soziale Kriterien der Kaufinteressenten berücksichtigen. Dazu zählt auch, dass wir die Eigennutzung der Immobilie sehr hoch bewerten. Damit möchten wir insbesondere Familien die Möglichkeit bieten, Wohneigentum zu bilden. Dies bedeutet im Umkehrschluss jedoch nicht, dass wir Kapitalanleger als Käufer grundsätzlich ablehnen.

Weil der Aspekt der Eigennutzung bei der Vergabe eine maßgebliche Rolle spielt und weil wir beim Verkaufspreis nicht bis an die obere Grenze gehen, wollen wir ausschließen, dass mit der Immobilie Spekulation betrieben wird. Im Grundstückskaufvertrag werden wir daher eine entsprechende Klausel aufnehmen, die dies verhindert.

Wir möchten Ihnen dies vorab zur Kenntnis geben und hoffen, dass Sie unser Handeln nachvollziehen können.

Die möglichen Termine für eine Hausbesichtigung und die Formulare für eine Kaufbewerbung entnehmen Sie bitte den separat beigefügten Informationen.

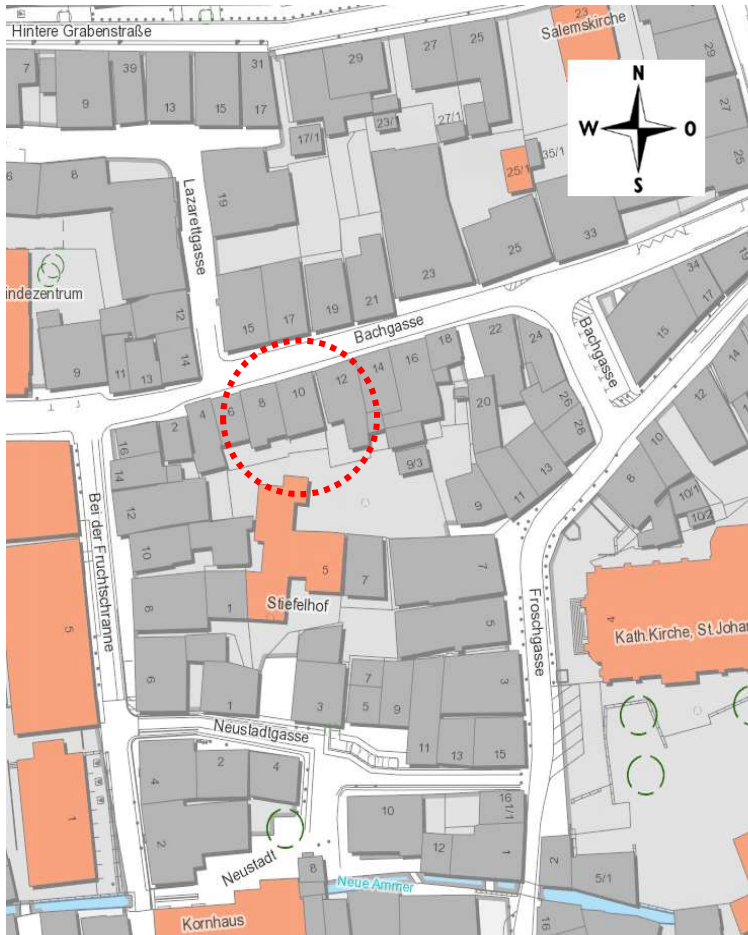
Kaufbewerbungen können bis

einschließlich 01. Februar 2021

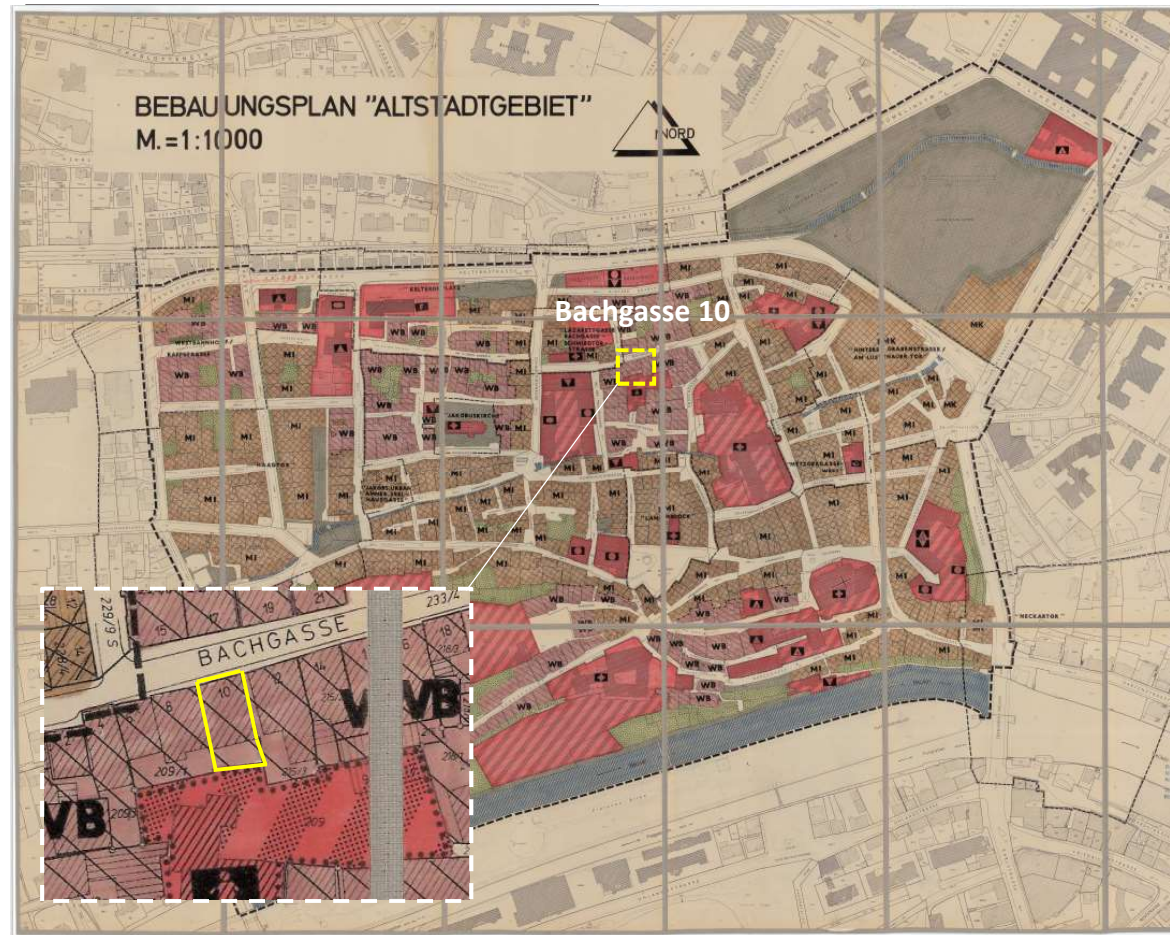
abgegeben werden.

Gerne stehen wir Ihnen für evtl. Fragen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Bewerbung.

Tübinger Altstadt – historisch, gemütlich, unverwechselbar – eine schöne Lage zum Wohnen und Leben



Quellen: Universitätsstadt Tübingen / Plan nicht maßstabsgetreu



Quellen: Universitätsstadt Tübingen / FAB Geoinformation

HERZLICH WILLKOMMEN IN TÜBINGEN

Bachgasse 10 – Ein erhaltenswertes Gebäude

Beschreibung aus dem „Denkmalpflegerischer Werteplan“ der Universitätsstadt Tübingen:

„Zweigeschossiges, giebelständiges Gebäude mit Satteldach; das EG massiv errichtet, darüber verputzter Fachwerkaufbau mit traufseitiger Vorkragung an der Ostfassade; schlichte Putzfassade mit nachträglichveränderten Öffnungen (Doppel- und Dreierfenster mit durchlaufender Sohlbank); um ca. 1715 erbaut und

Mitte des 20. Jh. zu Wohnhaus umgebaut, im Zuge dessen wohl Garageneinbau. Das Gebäude ist wegen seiner Umnutzung von einer Scheune zum Wohnhaus ein erhaltenswerter Hinweis auf den Wandel in der Sozial- und Berufsstruktur, wie er mit Einsetzen der Industrialisierung ab 1900 verstärkt auch innerhalb der Tübinger Unterstadt zu beobachten war.“

Das Gebäude ist kein Kulturdenkmal, wird aber im denkmalpflegerischen Werteplan der Universitätsstadt Tübingen als „erhaltenswertes Gebäude“ eingestuft.“

Welche Möglichkeiten diese Einstufung für die Sanierung eröffnet oder einschränkt, können Interessierte bei der Stadtverwaltung (Fachabteilung Stadtplanung) in Erfahrung bringen.

HINWEIS:

Bei Bedarf können Sie zur Einholung von weiteren Informationen (z.B. beim Baurechtsamt) eine hierfür erforderliche Einverständniserklärung formlos bei uns anfordern.

Senden Sie uns einfach eine E-Mail.



Bachgasse 10 – Ein erhaltenswertes Gebäude in sehr schöner Lage



Lage – sehr vorteilhaft

- ... alle Orte der Tübinger Altstadt zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar
- ... kaum Verkehr trotz zentraler Lage
- ... Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Gehminuten erreichbar
- ... mit direktem Blick aus dem Fenster den Tübinger Charme in vollen Zügen genießen
- ... Südausrichtung

Objekt:

2-geschossiges Wohngebäude
mit Satteldach und Garage
Garage unterkellert
(lichte Höhe ca. 1,80 m)
EG: Garage + Nebenräume
+ Ausgang zum Garten
OG: 3-Zimmer-Wohnung
DG: 3-Zimmer-Wohnung
Bühne: nicht ausgebaut

Katasterangaben: Flst. 209/1

Gesamtgrundstücksfläche von

Bachgasse 6, 8 und 10: ca. 277 m²

Nach Realteilung: Grundstücksanteil von

Bachgasse 10: ca. 90-100 m²

Wohnfläche:

Nutzfläche inkl. Garage

OG: ca. 56 m²

EG: ca. 55 m²

DG: ca. 50 m²

Summe: ca. 106 m²

Freifläche – Ein Luxus in der Altstadt



Ein
kleiner Garten- und
Terrassenbereich
inmitten
der Stadt



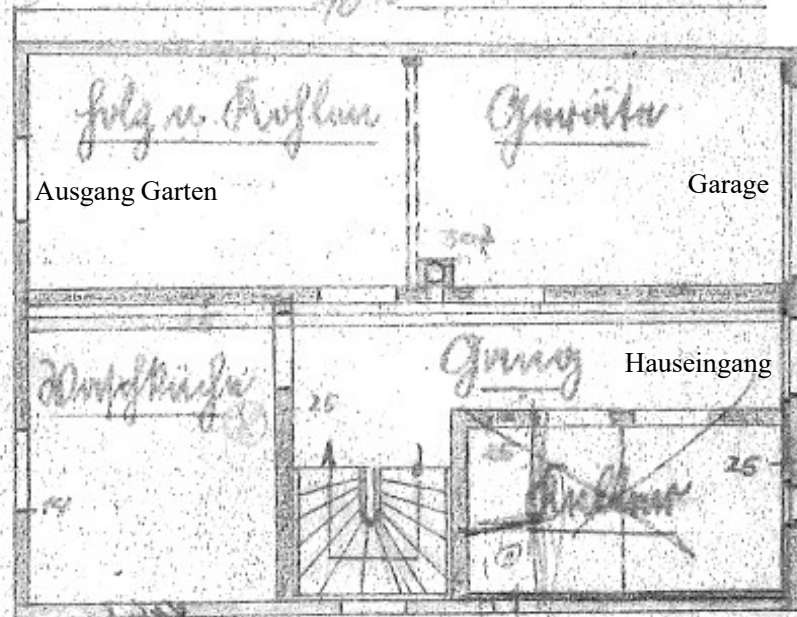
HERZLICH WILLKOMMEN IN TÜBINGEN

ERDGESCHOSS — Eine Fläche mit Potential

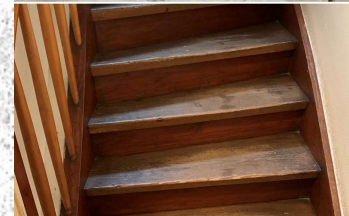
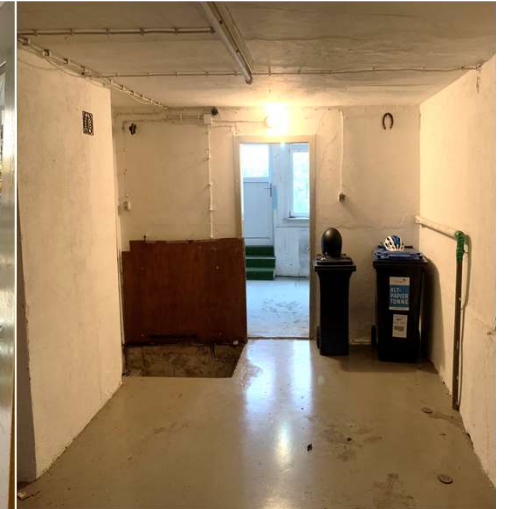
Quelle: Universitätsstadt Tübingen / Plan nicht maßstabsgetreu



Terrasse + Garten



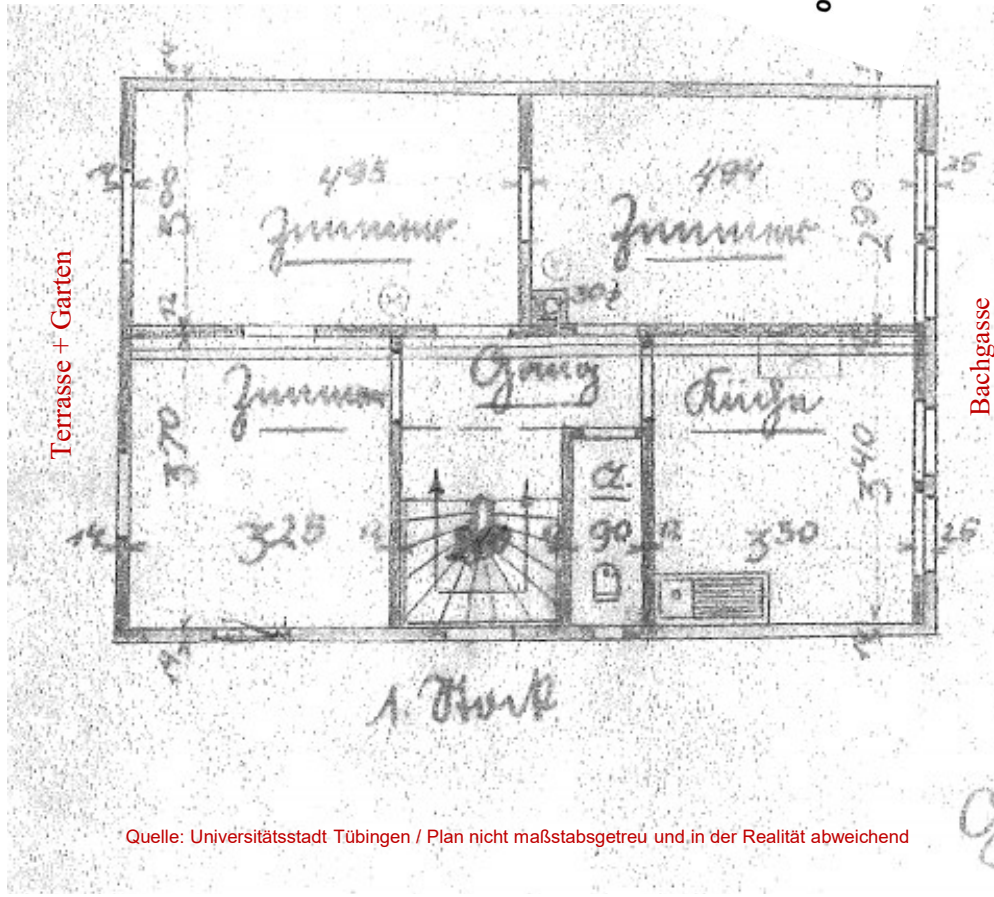
Bachgasse



Unterzugpfosten
Anmerkungen: Tübingen, den 17.3.1930
Fr. Lammert aus

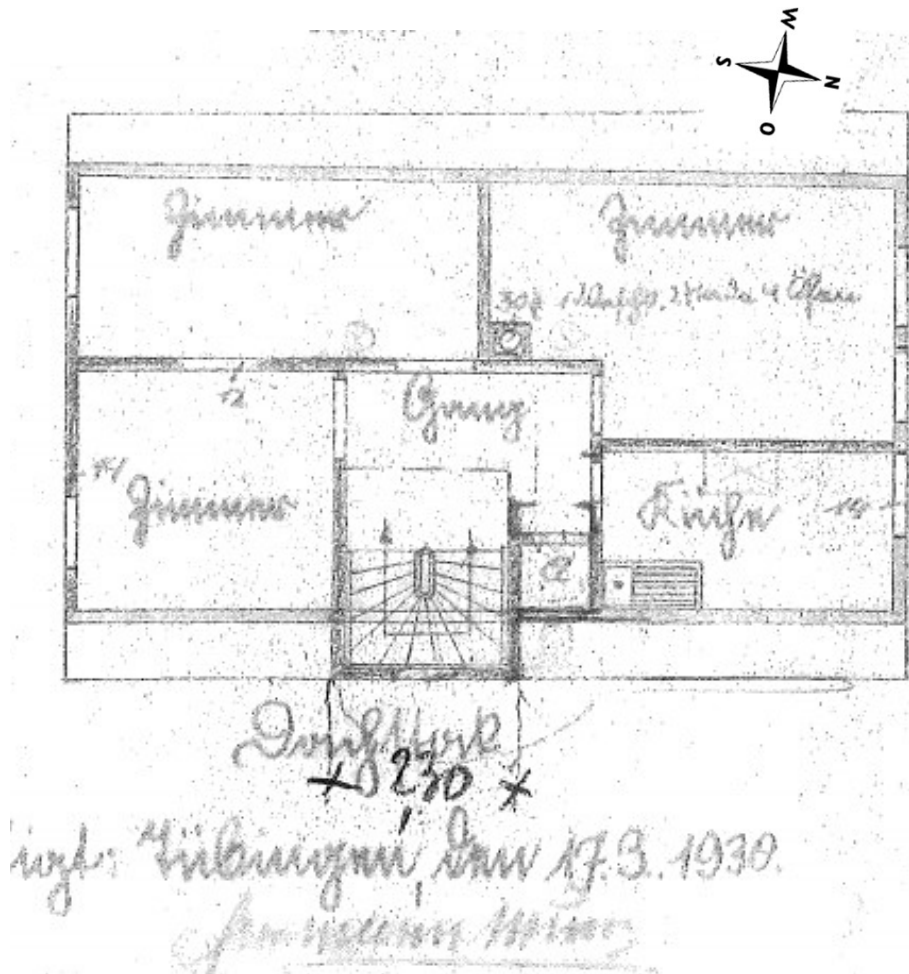
HERZLICH WILLKOMMEN IN TÜBINGEN

OBERGESCHOSS – mit schönem Blick



HERZLICH WILLKOMMEN IN TÜBINGEN

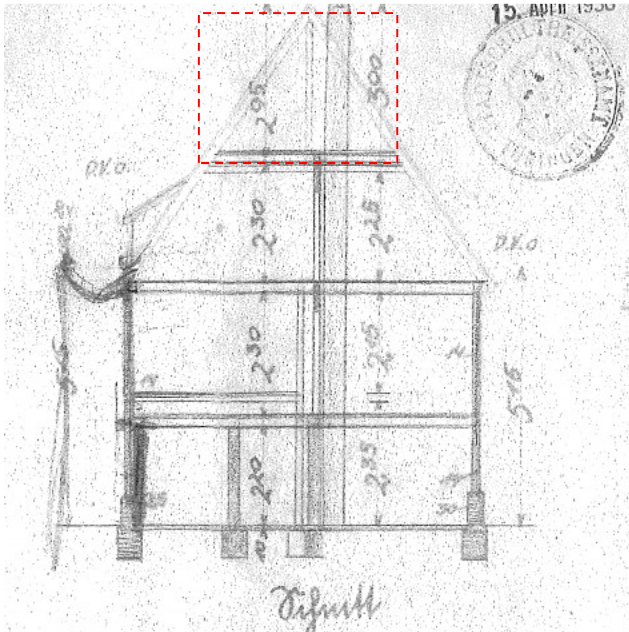
DACHGESCHOSS – mit guter Belichtung



HERZLICH WILLKOMMEN IN TÜBINGEN

BÜHNE mit Potential

ENERGIEAUSWEIS



Energieausweis:

Energieverbrauchsausweis – abgelaufen -
(v. 14.06.2008/gültig bis 14.06.2018)

Energiever-
brauchskennwert:* 112 kWh / (m²*a)

Energieträger für
die Heizung: Erdgas
Baujahr: unbekannt
Heizung/Gas: OG Etagenh.
DG Einzelöfen
Warmwasser: Elektroboiler

*Hinweis:

Beim vorliegenden Energieausweis handelt es sich um einen verbrauchsorientierten Energieausweis. Die Werte sollten aber nicht als Grundlage einer energetischen Bewertung dienen, da das Gebäude nicht ständig zu 100% bewohnt war. Dies bitten wir zu berücksichtigen.

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert



Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszelt- raum von	bis	Energiever- brauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Klima- faktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²*a) (zeitlich bereinigt, Klimabereinigt)		
						Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas in kWh	01.01.05	31.12.05	14573	2623	1,05	98	21	119
Erdgas in kWh	01.01.06	31.12.06	15035	2706	1,09	105	21	126
Erdgas in kWh	01.01.07	31.12.07	10327	1859	1,17	77	15	92
Durchschnitt								112

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{gn}) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächlich gemessene Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

LG-Nr. E-0097085 Bachgasse 10, 72070 Tübingen

Seite 3



KAUFPREIS

€ 400.000,-
(provisionsfrei)

Der Verkauf des Gebäudes ist grundsätzlich
an folgende Auflage gekoppelt:

Der Erwerber verpflichtet sich über den Kaufvertrag, das Wohngebäude
nach den Mindestvorschriften der aktuell gültigen, gesetzlichen
Energieeinsparverordnung (EnEV)
zu sanieren.

Ein Abriss des Gebäudes und Neubau ist nicht erlaubt.

Haben Sie weitere Fragen ?

Dann rufen Sie uns einfach an
- Wir beraten Sie gerne!

Ihr Ansprechpartner für den Verkauf:

Herr Matthias Petzold

07071 – 79 90 22

m.petzold@gwg.tübingen.de

Wichtige Hinweise zum Exposé und Kaufvertragsabschluss:

Die inhaltlichen Angaben dienen dazu, Ihnen das Objekt verständlich zu präsentieren. Für evtl. fehlerhafte Angaben übernehmen wir keine Haftung. Dem/den zukünftigen Eigentümer/n wird genügend Zeit gegeben, das Objekt eingehend zu prüfen, bevor ein notarieller Kaufvertrag geschlossen wird. Welche Bebauungsmöglichkeiten sich aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan ergeben, können wir verbindlich nicht beantworten. Diese Anfragen sind bei den zuständigen Behörden zu stellen. Bei Bedarf können wir Ihnen hierfür gerne eine schriftliche Einverständniserklärung zur Einholung der gewünschten Informationen aushändigen.