



3 ZIMMER-WOHNUNG

Herrenberger Straße 78
72070 Tübingen

GWG



Tübingen

NAHE AM PULS DER INNENSTADT

Herzlich Willkommen

In den vergangenen Jahren wurden in der Weststadt viele neue Wohnungen erstellt und die Infrastruktur mit zusätzlichen Einkaufsmöglichkeiten weiter verbessert.

Der ehemals von vielen Gärtnereien geprägte Stadtteil hat sich wegen seiner sonnigen Südhanglage sowie der Nähe zur Innenstadt und den Universitätskliniken zu einer beliebten Wohngegend entwickelt.

Die Bewohner genießen die Vorteile der guten Nahversorgung, die Auswahl an Schulen und Kindergärten sowie das abwechslungsreiche Sport-, Spiel- und Freizeitangebot.

Das städtebauliche Prinzip der kurzen Wege wird durch die gute Anbindung an das öffentliche Straßen- und Nahverkehrsnetz und durch beliebte Wege für Rad- und Fußgänger komplettiert.

Ein zusätzliches Plus an Wohn- und Lebensqualität bietet das unmittelbar an die Weststadt angrenzende Ammertal mit einem attraktiven Erholungswert.

“Innenstadt und Natur –
beides nebenan“

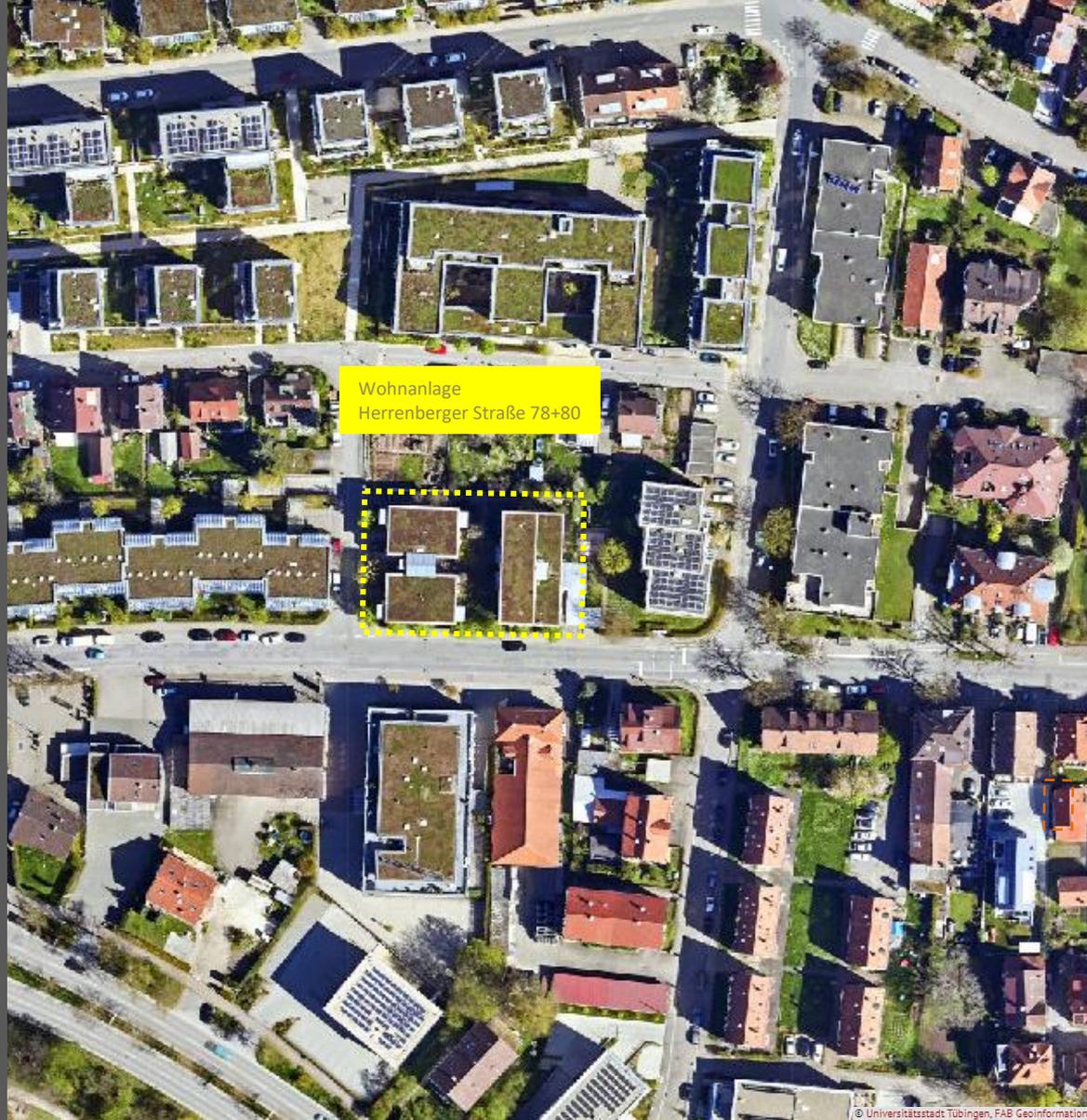


LAGE

Wohnanlage
Herrenberger Straße 78+80
72070 Tübingen



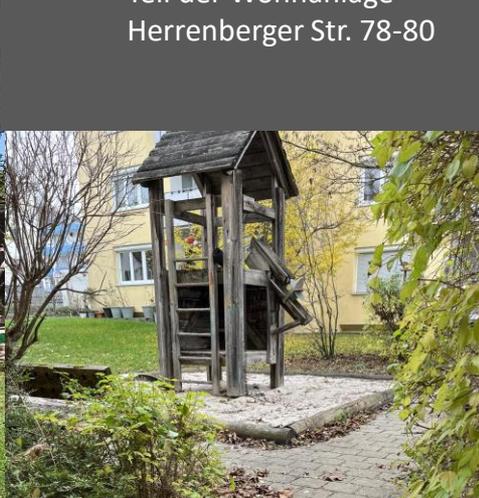
SONNIGE SÜD-LAGE





HERRENBERGER STRASSE 78

Teil der Wohnanlage
Herrenberger Str. 78-80





SÜD-ANSICHT

3 ZIMMER-WOHNUNG HERRENBERGER STR. 78, Whg.-Nr. 4

Baujahr: 1999
Wohnungen: Wohnungseigentümergeinschaft
Herrenberger Str. 78+80 mit 27 Wohnungen

Heizung: Gas-Zentralheizung mit
Warmwasseraufbereitung

Parkierung: Tiefgarage mit offenen und geschlossenen
PKW-Stellplätzen

Wohnung: 3 Zimmer
Etage: 1. Obergeschoss
Wohnfläche: 75,32 m²

KP Wohnung: 319.000,- € **provisionsfrei**
(Wohnung aus Eigenbestand)

TG-Stellplatz: Bei Bedarf kann zur Wohnung noch ein TG-
Stellplatz mit dazu erworben werden, Kaufpreis:
20.000,- €.

Bezug: Wohnung kann ab sofort bezogen werden.

Keller/Nutzfl.: ca. 5 m²

Hausgeld: 223,- €/Monat
- lt. Abrechnung für WJ 2022 – Belegung mit
2 Personen
- Betrag inkl. jährlichem Beitrag zur
Rücklagenbildung/IHR

WOHNUNGS-GRUNDRISS

Wohnfläche Whg.-Nr. 04

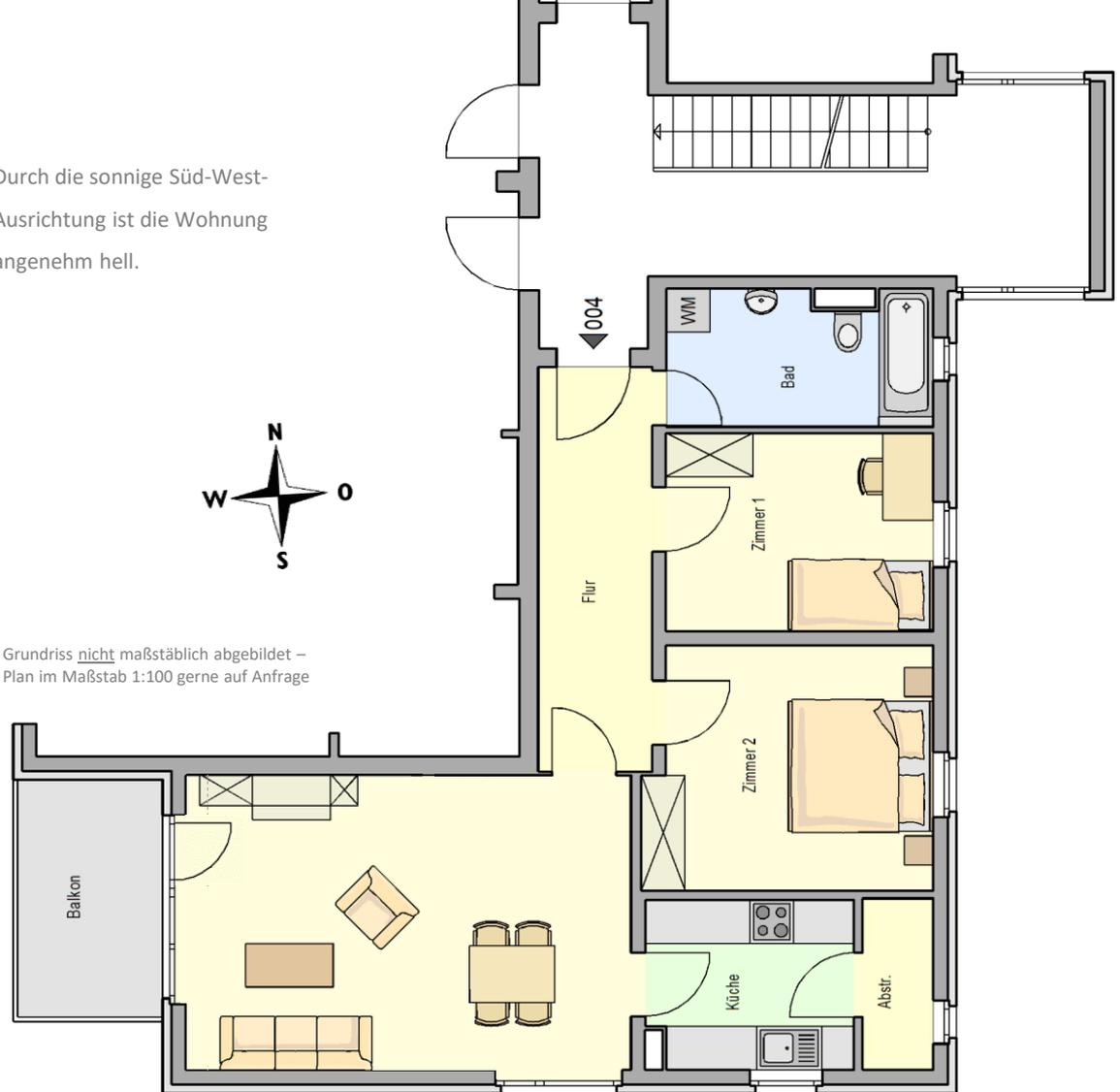
1. Obergeschoss

Flur	8,88 m ²
Bad	6,61 m ²
Kinderzimmer	10,18 m ²
Schlafzimmer	13,13 m ²
Küche	6,76 m ²
Küche/Abstellraum	2,40 m ²
Wohnen/Essen	25,00 m ²
Balkon 6,18 m ² zu 50%	3,09 m ²
Gesamt:	75,32 m²

Durch die sonnige Süd-West-Ausrichtung ist die Wohnung angenehm hell.



Grundriss nicht maßstäblich abgebildet –
Plan im Maßstab 1:100 gerne auf Anfrage



FLURBEREICH

Über das optisch sehr hell und freundlich gestaltete Treppenhaus begeht man die Wohnung über ein breiten Flur.



KÜCHE MIT ABSTELL-/ VORRATSRAUM

Die zweizeilige Küche mit
Abstellraum verkürzt den Weg
zum Esstisch und schafft eine
kommunikative Verbindung
zum Wohnzimmer.



WOHNBEREICH

Der Wohn-/Essbereich überzeugt durch große Stellflächen und die Helligkeit. Die breiten und bodentiefe Fenster lassen viele Sonnenstrahlen durch und sorgen für ein sehr angenehmes Ambiente.



Blick in Richtung Küche



KINDERZIMMER

.. . schön hell und viel Stellfläche.



BAD

Ihr neues Heim verfügt
über eine sehr schönes

TAGESLICHT-BAD



SCHLAFZIMMER

.. . schön hell und variabel möblierbar



BALKON

Der überdachte Balkon bietet Ihnen die Möglichkeit, sich auch bei Regen auf dem Balkon aufzuhalten und die Balkonmöbel bleiben geschützt.

Durch die Süd-West-Ausrichtung können Sie sonnige Tage und Abende optimal nutzen und genießen.



KOMFORT
ERLEICHTERT
DAS LEBEN



Tiefgarage, Fahrradraum,
Kellerräume und Waschküche

Komfortable TG-
Ein- und Ausfahrt
mit Funkfernbedienung.



Dieser Energieausweis wurde erstellt für das Gebäude

**Herrenberger Str. 78-80
72070 Tübingen**

Dieser Ausweis ist gültig bis zum **30.04.2024**

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus MFH
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude / Anlagentechnik	1999 / 1999
Anzahl Wohnungen	27
Gebäudenutzfläche (A _n)	2153,15 m ²
Erneuerbare Energien	Keine
Lüftung	
Anlass der Ausstellung	Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG
Nikolaus-Otto-Straße 25
70771 Leinfelden-Echterdingen

30.04.2014

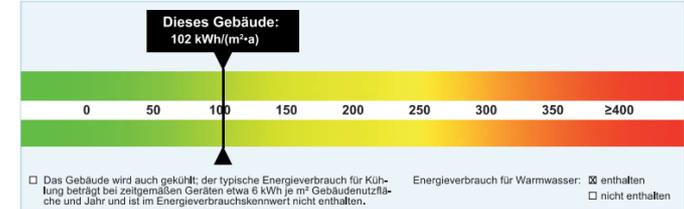
Datum

Oliver Korn, Dipl.-Ing. der Versorgungstechnik (FH)

Unterschrift des Ausstellers

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

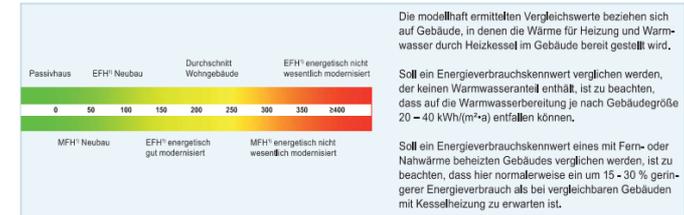
Energieverbrauchskennwert für das Gebäude **Herrenberger Str. 78-80, 72070**



Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		Kennwert
	von	bis				Heizung	Warmwasser	
Erdgas in kWh	01.01.11	31.12.11	196282	93518	1,15	55	43	98
Erdgas in kWh	01.01.12	31.12.12	237070	79148	1,06	78	37	115
Erdgas in kWh	01.01.13	31.12.13	200338	60221	1,00	65	28	93
Leerstandzuschlag	01.01.11	31.12.13	0	0	0	0	0	0
Durchschnitt⁽²⁾								102

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_n) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächlich gemessene Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

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



Hinweise zum Exposé:

Die inhaltlichen Angaben (Pläne, Bilder und Text) dienen dazu, Ihnen das Objekt verständlich zu präsentieren. Für evtl. fehlerhafte Angaben übernehmen wir keine Haftung. Das Objekt selbst und die vorliegenden Objektunterlagen können vor Abschluss eines Kaufvertrages eingehend besichtigt und geprüft werden. Bei dem Objekt handelt es sich um eine gebrauchte Immobilie. Eventuell erforderliche Kleinreparaturen sind im Kaufpreis berücksichtigt. Die Wohnung erfüllt nicht die Eigenschaften eines Neubaus.

