



2 ZIMMER-WOHNUNG

Herrenberger Straße 82/1
72070 Tübingen

GWG



Tübingen

NAH 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“

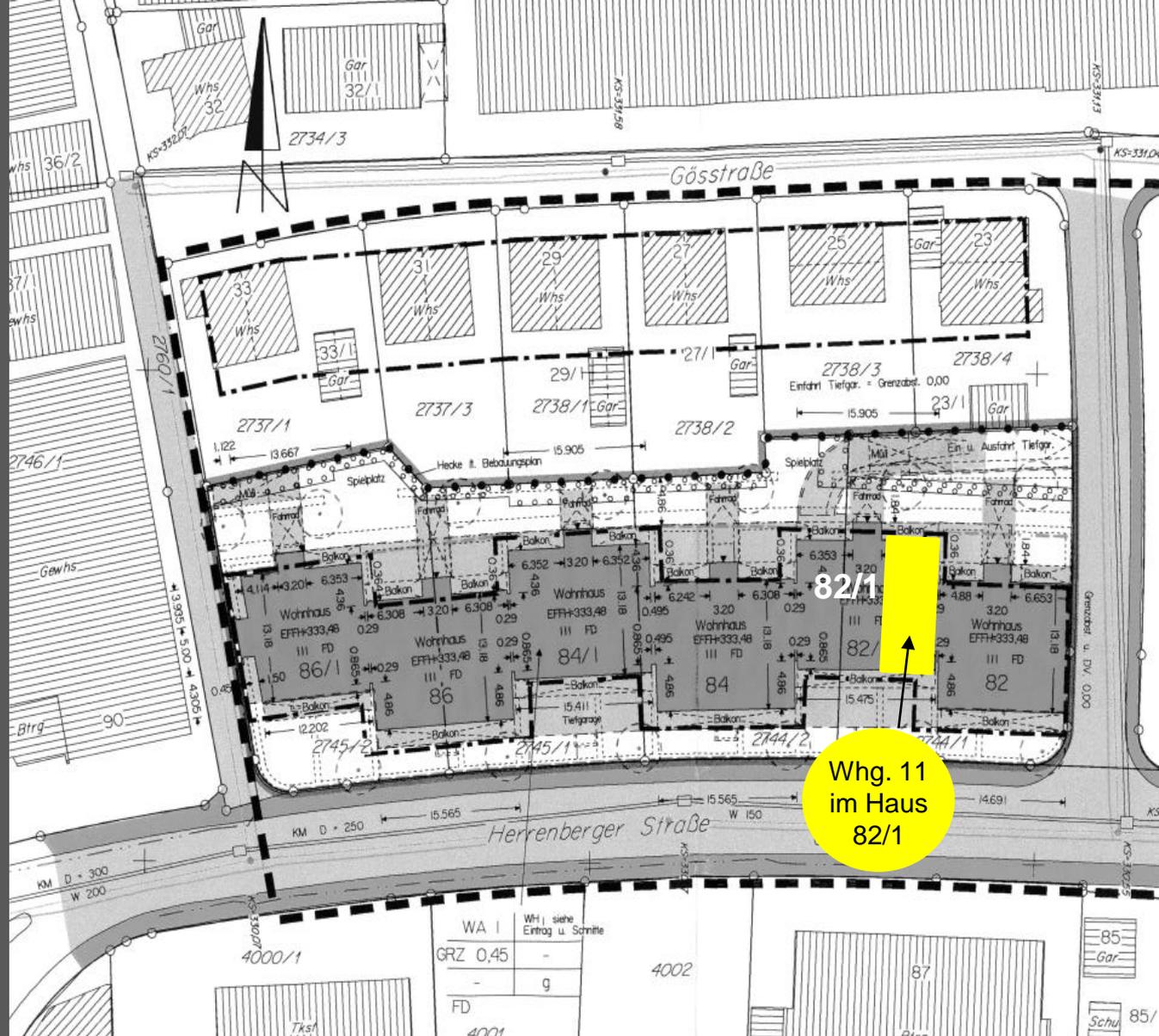


LAGEPLAN

Herrenberger Straße 81/1
72070 Tübingen



Sonnige SÜD-LAGE mit
zwei Balkonen – wahlweise
Sonne oder Schatten – ideal
bei heißen Sommertagen.



WA I	Whl siehe Eintrag u. Schnitte
GRZ 0,45	-
FD	g
4001	



.... mit großzügig überdachten Hauseingängen

HERRENBERGER STRASSE 82/1

WERTE DIE ZÄHLEN:

Ansprechende Architektur
mit Liebe zum Detail

Nur 7 Wohnungen
im Gebäudeteil Nr. 82/1

Wohnung mit zwei großzügigen
Balkonen (Nutzung je nach Besonnung)

Einkaufsmöglichkeiten
in unmittelbarer Nähe

Gute Verkehrsanbindung
(Buslinien 8, 14 und 16
in unmittelbarer Nähe)

Geringe Nebenkosten

Angenehme
Wohngemeinschaft

HERRENBERGER

STRASSE 82/1

Teil der Wohnanlage

Herrenberger Str. 82 – 86/1



EIN
GEPFLEGTES
ÄUSSERES
TRÄGT ZUM
WERTERHALT BEI:

Die Außenanlage
wird von einem
Landschaftsgärtner
gepflegt.

Auch der
Winterdienst wird
von einer
professionellen Firma
durchgeführt.



SÜD-WEST-ANSICHT



2 ZIMMER-WOHNUNG HERRENBERGER STR. 82/1

Baujahr: 2007

Wohnungen: Wohneigentümergeinschaft mit 40 Wohnungen
(6 Hauseingänge mit je 6-8 Wohnungen)

Heizung: Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung

Parkierung: Tiefgarage mit offenen und geschlossenen PKW-Stellplätzen

Wohnung: 2 Zimmer

Etage: Obergeschoss

Wohnfläche: ca. 64,47 m²

KP Wohnung: 319.000,- €

provisionsfrei
(Wohnung aus Eigenbestand)

TG-Stellplatz: 20.000,- €
(kann optional zur Wohnung dazu erworben werden)

Bezug: Wohnung kann ab sofort bezogen werden.

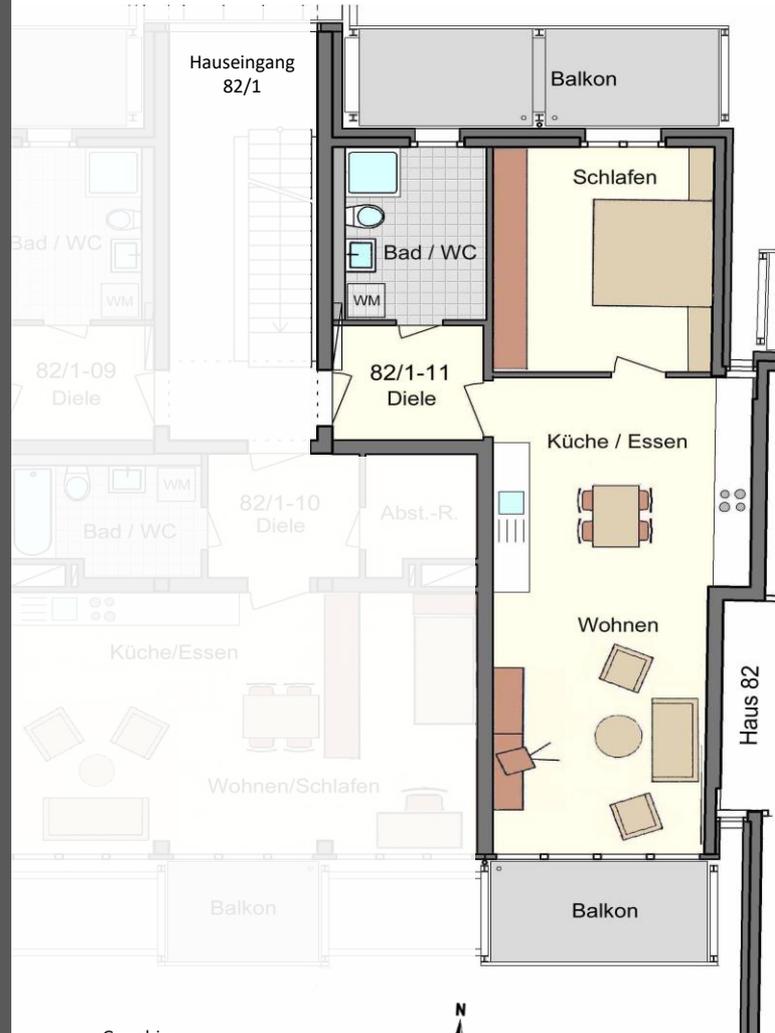
Keller/Nutzfl.: ca. 5 m²

Hausgeld: 207,- €/Monat
- lt. Wirtschaftsplan 2024 – Belegung mit 2 Personen
- Betrag inkl. jährlichem Beitrag zur Rücklagenbildung/IHR

WOHNUNGS-GRUNDRISS

Im Wohnungsgrundriss ist eine andere Einrichtungsmöglichkeit von Kochen und Essen dargestellt.

Die GWG hat sich vor dem Erstbezug der Wohnung für eine alternative Möglichkeit entschieden (siehe Bilder Küche)



Grundriss nicht maßstäblich - vermasster Plan gerne auf Anfrage



Wohnfläche

Diele	4,99 m ²
Wohnen/Essen/Küche	33,22 m ²
Schlafen	14,58 m ²
Bad	7,21 m ²
Balkon / Nord (11,04 m ² zu 25%)	2,76 m ²
<u>Balkon / Süd (6,83 m² zu 25%)</u>	<u>1,71 m²</u>
Gesamt:	64,47 m²



FLURBEREICH

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



Wohnungstür



Treppenhaus



Eingangsbereich

WOHNBEREICH

... ist durch die breite, bodentiefe Fensterfront so hell, dass auch dunklere Wandfarben angebracht werden können.



Blick von der Küche aus
in den Wohnbereich

KOMMUNIZIEREN,
KOCHEN UND
ESSEN



Die offen gestaltete Einbauküche verkürzt den Weg zum Esstisch und schafft eine kommunikative Verbindung zum Wohnzimmer.

Platz
für Esstisch



WOHNBEREICH MIT VIEL PLATZ

...und der verlegte Echtholzparkett
verleiht dem Wohnbereich eine
sehr angenehme Atmosphäre.

VIEL LICHT DURCH BREITE
FENSTERFLÄCHEN
VOM BODEN BIS ZUR DECKE



SCHLAFZIMMER

.. . schön hell und mit Zugang auf den
NORD-BALKON



BAD

Ihr neues Heim verfügt
über eine sehr schönes

TAGESLICHT-BAD

mit viel Stellfläche und
einen Ausgang auf den
Nordbalkon.



Anschlüsse
für WM und
Trockner



BALKON(E)

Zwei überdachte Balkone

Sie können sich immer aussuchen, ob Sie lieber auf dem Nord-Balkon etwas kühler im Schatten verweilen oder die warmen Sonnenstrahlen auf dem Süd-Balkon genießen möchten – Sie haben die Wahl.



NORD-BALKON



SÜD-BALKON

KOMFORT
ERLEICHTERT
DAS LEBEN



Hell beleuchtete
Tiefgarage.

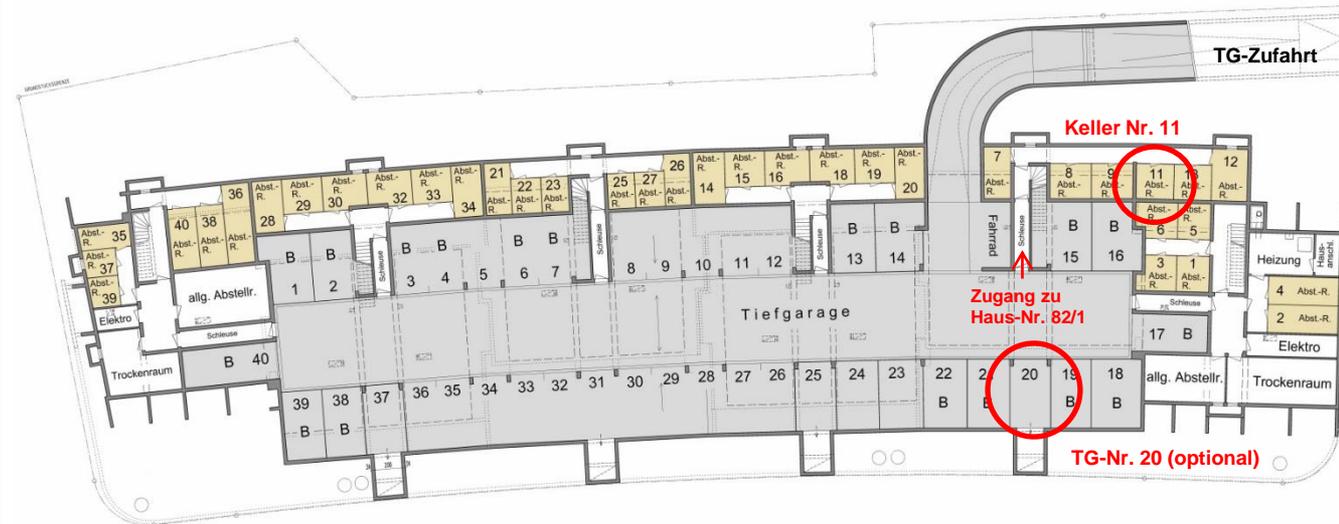
Komfortable
Ein- und Ausfahrt
mit Ampelschaltung
und Funkfernbedienung.



TG-Ein-/Ausfahrt



TIEFGARAGE



Dieser Energieausweis wurde erstellt für das Gebäude

Herrenberger Str. 82/1, 84, 84/1, 86
72070 Tübingen

Dieser Ausweis ist gültig bis zum **26.04.2030**

Registriernummer: **BW-2020-003168766**

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude / 'Wärmeerzeuger'	2006 / 2006
Anzahl Wohnungen	28
Gebäudenutzfläche (A _n)	2405,77 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas
Erneuerbare Energien	Art:Keine Verwendung:Keine
Art der Lüftung/Kühlung	maschinelle Lüftung (Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung)
Anlass der Ausstellung	Sonstiges

¹bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von 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 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (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

27.04.2020

Datum

i.P. Oliver Kom

Oliver Kom, Dipl.-Ing. der Versorgungstechnik (PSt)

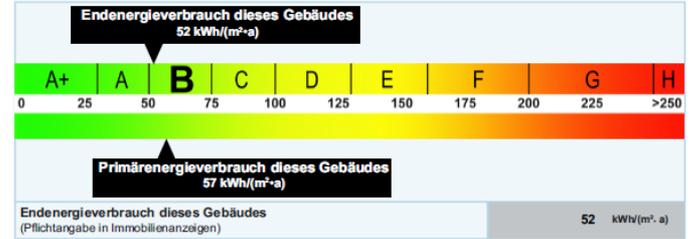
Unterschrift des Ausstellers

LG-Nr.: 196.589-6 Herrenberger Str. 82/1, 84, 84/1, 86, 72070 Tübingen

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

Registriernummer: **BW-2020-003168766**



Verbraucherfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.01.17	31.12.17	Erdgas in kWh	1,1	127424	54377	73047	1,08
01.01.18	31.12.18	Erdgas in kWh	1,1	105744	60847	44897	1,21
01.01.19	31.12.19	Erdgas in kWh	1,1	118088	57929	60159	1,14
01.01.17	31.12.19	Leistendanzuschlag	1,1	0	0	0	0
01.01.17	31.12.19	Warmwasserpauschale	1,1	0	0	0	0
01.01.17	31.12.19	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

Vergleichswerte Endenergie¹



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

©EPH - Erhebungsdaten, EPH - Messtechnik

ENERGIE-
AUSWEIS

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.

