



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

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

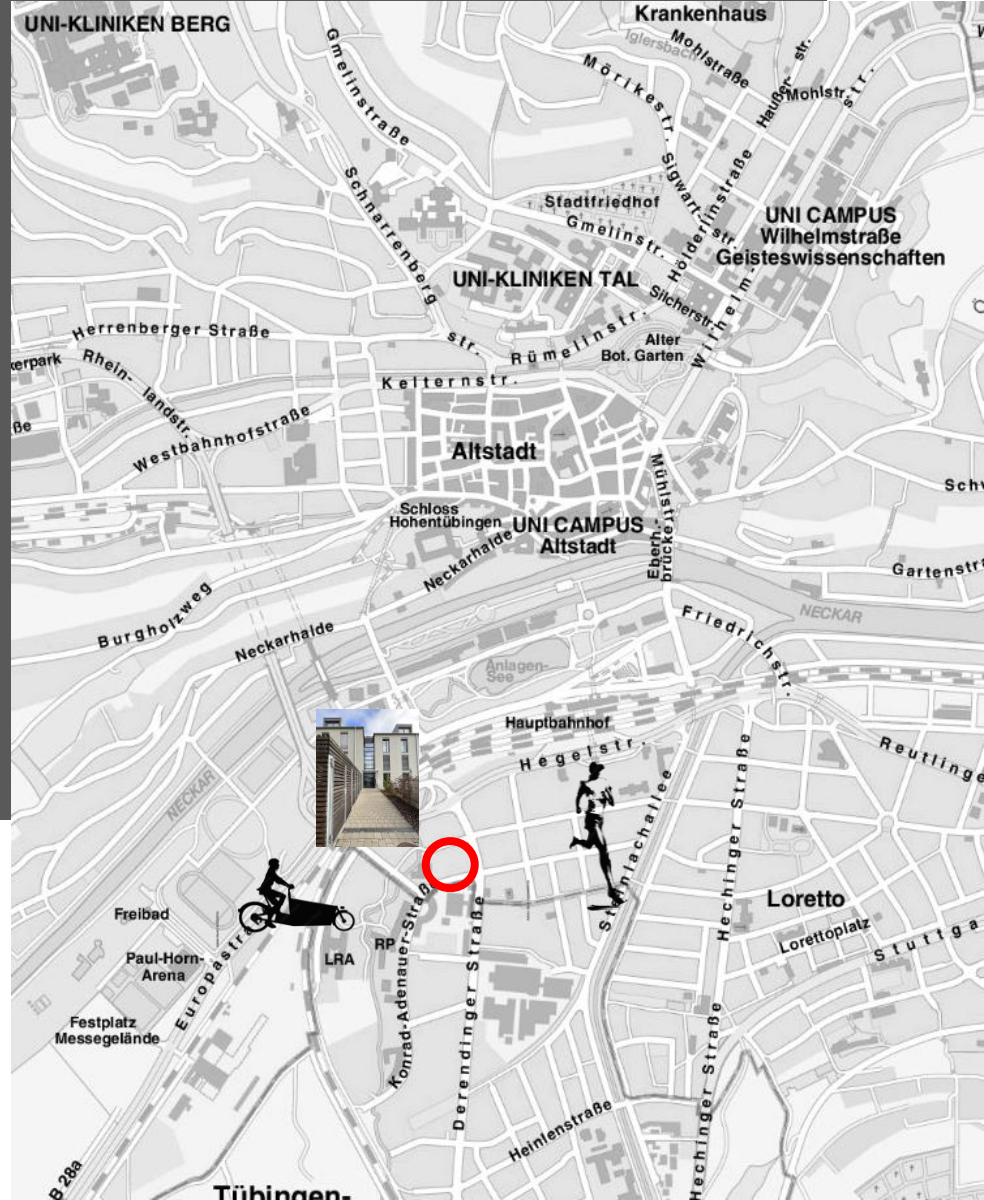
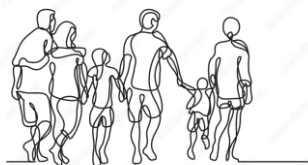
NAHE AM PULS DER INNENSTADT

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 Feuerhügler
18 Min.	Anlagensee
19 Min.	Super-/Drogeriemarkt
21 Min.	Rathaus/Marktplatz
25 Min.	Universität (Neue Aula)



LAGEPLAN

Konrad-Adenauer-Str. 4
72072 Tübingen



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.



Verglaster
Aufzug

Überdachter Hauseingang



Hauszugang



Aufzug TRH



Aufzug innen



Helles Treppenhaus



2 ZIMMER-WOHNUNG KONRAD-ADENAUER-STR. 4



Baujahr:	2019
Wohnungen:	Wohneigentümergeinschaft mit 14 Wohnungen
Heizung:	Fußbodenheizung / Fernwärme der Stadtwerke Tübingen
Parkierung:	Tiefgarage mit offenen Stellplätzen
Wohnung:	2 Zimmer
Etage:	Erdgeschoss
Wohnfläche:	ca. 52,59 m ²
KP Wohnung:	318.000,- €
TG-Stellplatz:	25.000,- € (kann <u>optional</u> mit dazu erworben werden)
Bezug:	Wohnung kann nach Ausbau der Küche* sofort bezogen werden.
Keller/Nutzfl.:	2,81 m ²
Hausgeld:	203,- €/Monat - lt. Wirtschaftsplan 2024 – Belegung mit 2 Personen - Betrag inkl. jährlichem Beitrag zur Rücklagenbildung/IHR
Hinweis:	Der Wohnung ist der Gartenanteil als Sondernutzungsrecht zugewiesen.

provisionsfrei
(Wohnung aus Eigenbestand)

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.

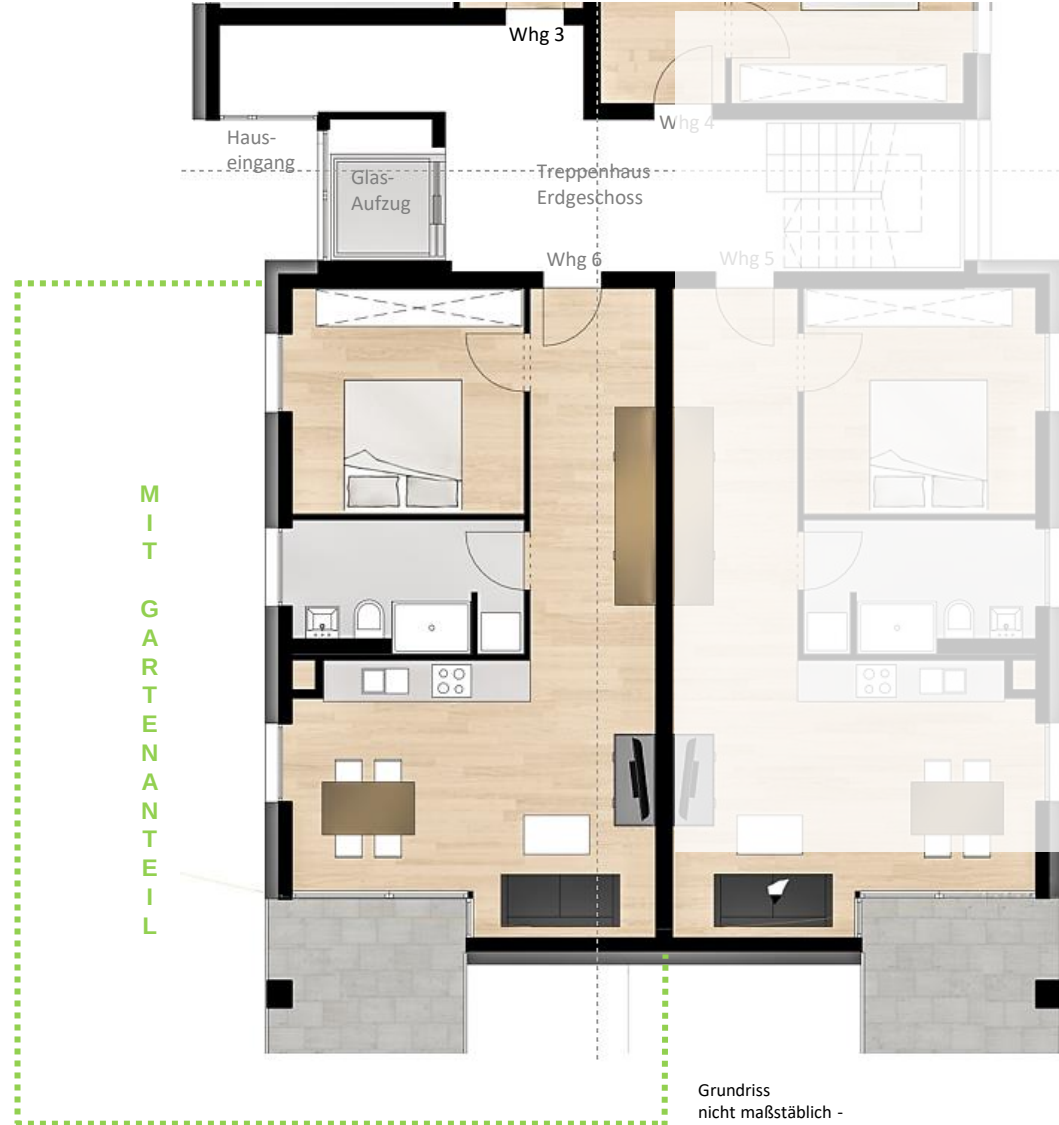
Für Liebhaber von Gärten steht darüber hinaus eine Grünfläche zur Verfügung.

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



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

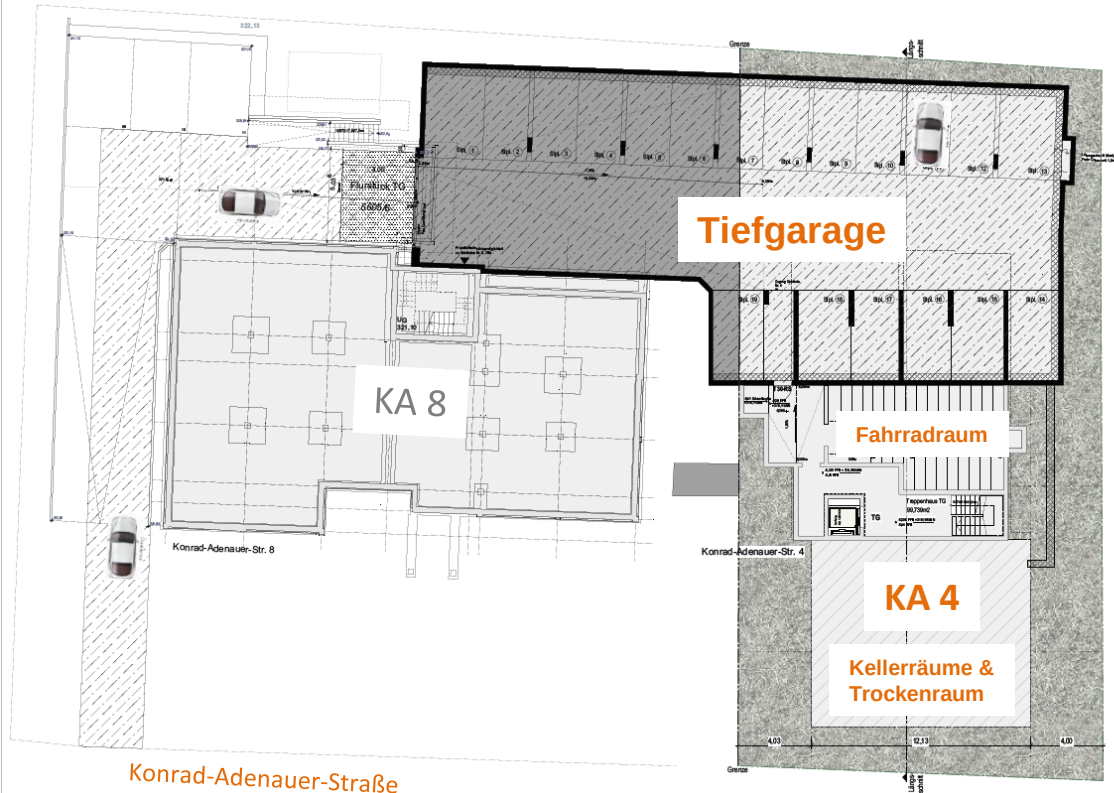
TIEFGARAGE



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

