



Freistehendes, kleines
Wohngebäude

Talhäuser Str. 24

72072 Tübingen-Kilchberg

*„Im 19. Jahrhundert erbaut, heute ein
kleines Schmuckstück mit Potential.“*

Sehr geehrte Kaufinteressenten,

wir freuen uns, Ihnen eine seltene Immobilienmöglichkeit vorstellen zu können.

Inmitten einer attraktiven Lage befindet sich ein sanierungsbedürftiges, kleines, altes Haus mit ca. 72 m² Wohnfläche und interessantem Erweiterungspotential.

Zum Wohngebäude gehört noch ein schöner Garten. Die sonnige Süd-West-Lage mit garantierter Abendsonne bietet Ihnen Raum für Erholung und Entspannung. Gestalten Sie ihn nach Ihren Wünschen und lassen Sie Ihren grünen Daumen wirken. Ob Sie einen blühenden Garten mit bunten Blumenbeeten anlegen, ein Gemüsebeet für die Selbstversorgung errichten oder einen idyllischen Sitzbereich schaffen möchten – hier können Sie Ihre eigene, kleine grüne Oase erschaffen.

Dieses kleine Juwel bietet Ihnen die einzigartige Gelegenheit, ein Zuhause nach Ihren individuellen Vorstellen zu schaffen.

Das Haus besticht durch seinen einzigartigen Charme und die vielfältigen Möglichkeiten es zu Ihrem persönlichen Schmuckstück zu machen. Ob Sie den klassischen Stil beibehalten und ihm einen modernen, energetisch effizienten Touch verleihen oder es komplett neu gestalten möchten – Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist die Flexibilität bei der Erfüllung Ihrer Bedürfnisse. Falls Sie zusätzlichen Raum für Ihre Liebsten, Hobbys oder Arbeitsbereiche benötigen, könnten Sie den vorhandenen Wohnraum erweitern. Ein Anschauungsbeispiel, wie so etwas aussehen könnte, bietet das Nachbargelände mit dem vorteilhaften Anbau auf der rückwärtigen Seite.

bäude mit dem vorteilhaften Anbau auf der rückwärtigen Seite.

Die Süd-West-Lage des Hauses ist ein zusätzliches Plus, das für helle und sonnige Räume sorgt. Die Ausrichtung ermöglicht es Ihnen, den ganzen Tag über von natürlichem Licht zu profitieren und eine angenehme Atmosphäre – innen wie außen - zu genießen.

„Klein, aber fein“ beschreibt das Gebäude treffend. Es ist ideal für zwei Personen oder eine 3-köpfige Familie. Eine Erweiterung der Wohnfläche auf ca. 100-115 m² ist nach Einschätzung von Architekten möglich.

Für Fragen und/oder Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

Einfamilienhaus Talhäuser Straße 24



Herzlich Willkommen

Ein historisch bedeutsames Haus



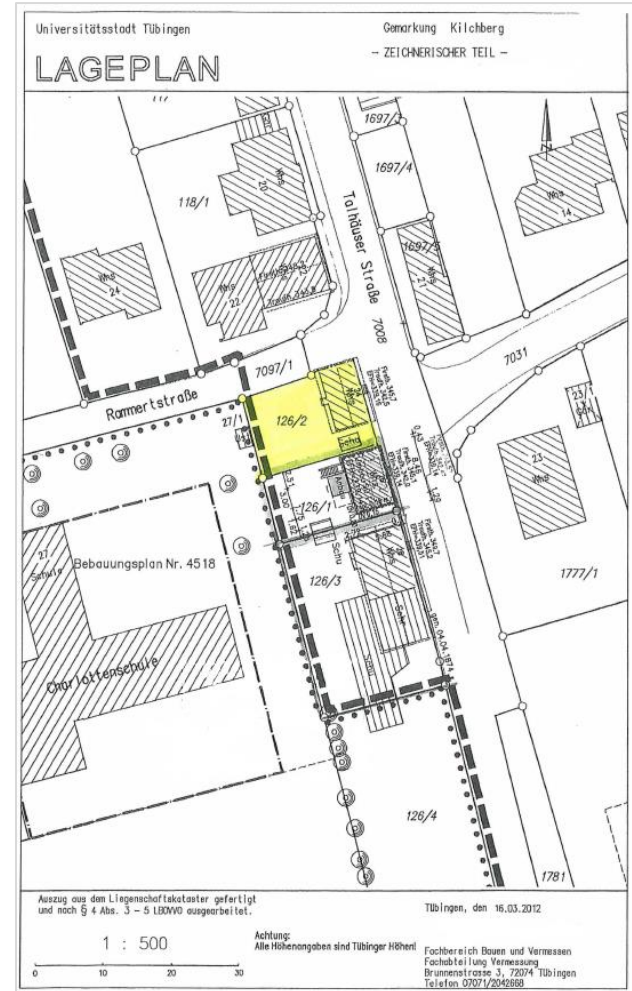
Foto städt. Hochbauamt 1981

Der Ortshistoriker Dr. Klaus Mohr hat sich 2011 mit der Geschichte des Hauses beschäftigt und für einen historischen Dorfrundgang den nebenstehenden Text verfasst.



Dieser Text wurde im Rahmen eines Rundgangs zu historisch bedeutsamen Gebäuden in Kilchberg am Haus angebracht.

Im 19. Jahrhundert erbaut ... „heute ein Schmuckstück“



Gebäude mit Potential ...



ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION:

Baulasten/Denkmalenschutz/Dienstbarkeiten

- | | |
|------------------------|----------------|
| - Baulastenverzeichnis | - kein Eintrag |
| - Denkmalschutz: | - kein Eintrag |
| - Dienstbarkeiten: | - 1 Eintrag |

Bauplanungsrecht:

- Festsetzungen im B-Plan:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 04.04.1874 rechtsverbindlich in Kraft getretenen Ortsbauplans Nr. 2501-2509 „Ortsbauplan – Übersicht Kilchberg“.

- Ortsbildsatzung Kilchberg:

Das Wohngebäude liegt im Geltungsbereich der am 02.05.1994 beschlossenen Ortsbildsatzung Kilchberg.

Katasterangaben:

Flurstück-Nr. 126/2

Grundstücksfläche:

ca. 219 m²

Wohnfläche:

ca. 72 m²

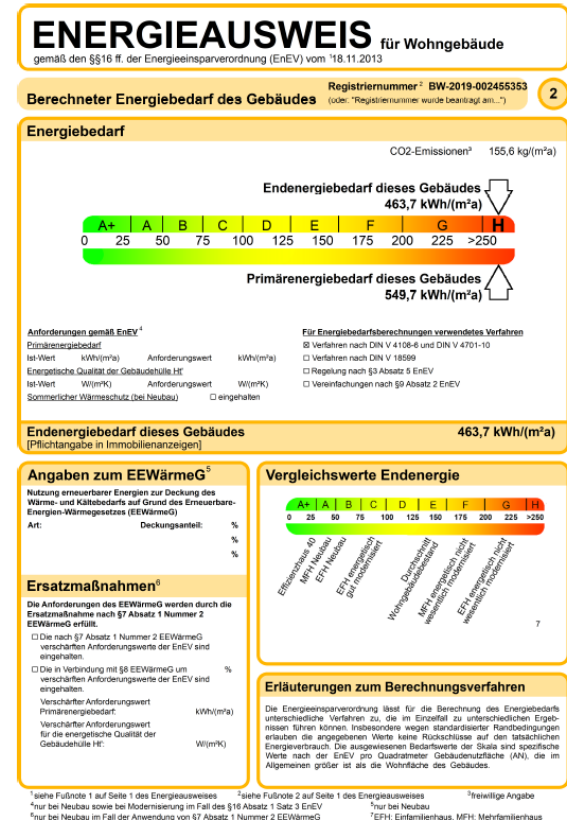
Bei dem Gebäude handelt es sich um **kein Kulturdenkmal**. Nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan bestehen vermutlich Erweiterungsmöglichkeiten. Fragen hierzu müssen aber beim Baurechtsamt gestellt werden. Eine erforderliche Einverständniserklärung zur Einsichtnahme in archivierte Bauunterlagen können Sie gerne bei Bedarf bei uns anfordern.

Gebäudebeschreibung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Besichtigungen vor Ort, Bauunterlagen oder Annahmen. Für evtl. fehlerhafte Angaben übernehmen wir keine Haftung. Vor Abschluss des Kaufvertrags kann das Objekt im Detail geprüft werden.

Gebäudekonstruktion (Fundamente, Wände, Decken etc.)

Keller:	Das Gebäude ist <u>nicht</u> unterkellert
Konstruktionsart:	Vermutlich Fachwerkkonstruktion
Fundamente:	Vermutlich Stein
Außenwände:	Gemischte Bauweise: Massivbau/Fachwerkkonstruktion
Trennwände:	Vermutlich Fachwerkkonstruktion
Innenwände:	Fachwerkwände
Türen:	Einfache Holztüren
Fußböden:	Linoleum und Fliesenboden
Treppe:	Holzkonstruktion
Dach:	Satteldach mit Tondachziegel
Regenrinnen/Fallrohre:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüre:	Massive Holztüre
Fenster:	Holzverbundfenster mit Holzklappläden
Sanitäreinrichtungen:	Einfache Sanitärausstattung
Heizung:	Ein Gas-Einzelofen im EG und zwei Elektro-Radiatoren. Warmwasser- erzeugung mittels Elektroboiler.
Elektroausstattung:	Einfache Ausstattung.



Flächenangaben / genehmigtes Baugesuch aus dem Jahr 1994

(Einbau von Bad und WC)

Berechnung nach DIN 277
Armenhaus Kilchberg, Talhäuser Straße 24

Umbauter Raum

EG: $9,28 \times 5,34 \times 3,80 = 188,310 \text{ cbm}$

DG: $\frac{9,28 \times 5,34 \times 3,40}{2} = 84,244 \text{ cbm}$

272,554 cbm
=====

4. März 1994
Städt. Hochbauamt
Tübingen
Brunnenstraße 3

Armenhaus Kilchberg, Talhäuser Straße 24

Wohnfläche

EG

Küche + Essen: $3,12^5 \times 5,05 = 15,78 \text{ m}^2$

Diele: $2,95 \times 2,26 = 6,67 \text{ m}^2$

Bad + WC: $1,93^5 \times 2,26 = 4,37 \text{ m}^2$

Wohnen: $3,08 \times 5,01 = 15,43 \text{ m}^2 = 42,25 \text{ m}^2$

DG

Schlafen: $3,19 \times 3,16 = 10,08 \text{ m}^2$

Diele: $3,58 \times 2,27 = 8,13 \text{ m}^2$

Abstellraum: $2,27 \times 0,58 = 1,32 \text{ m}^2$

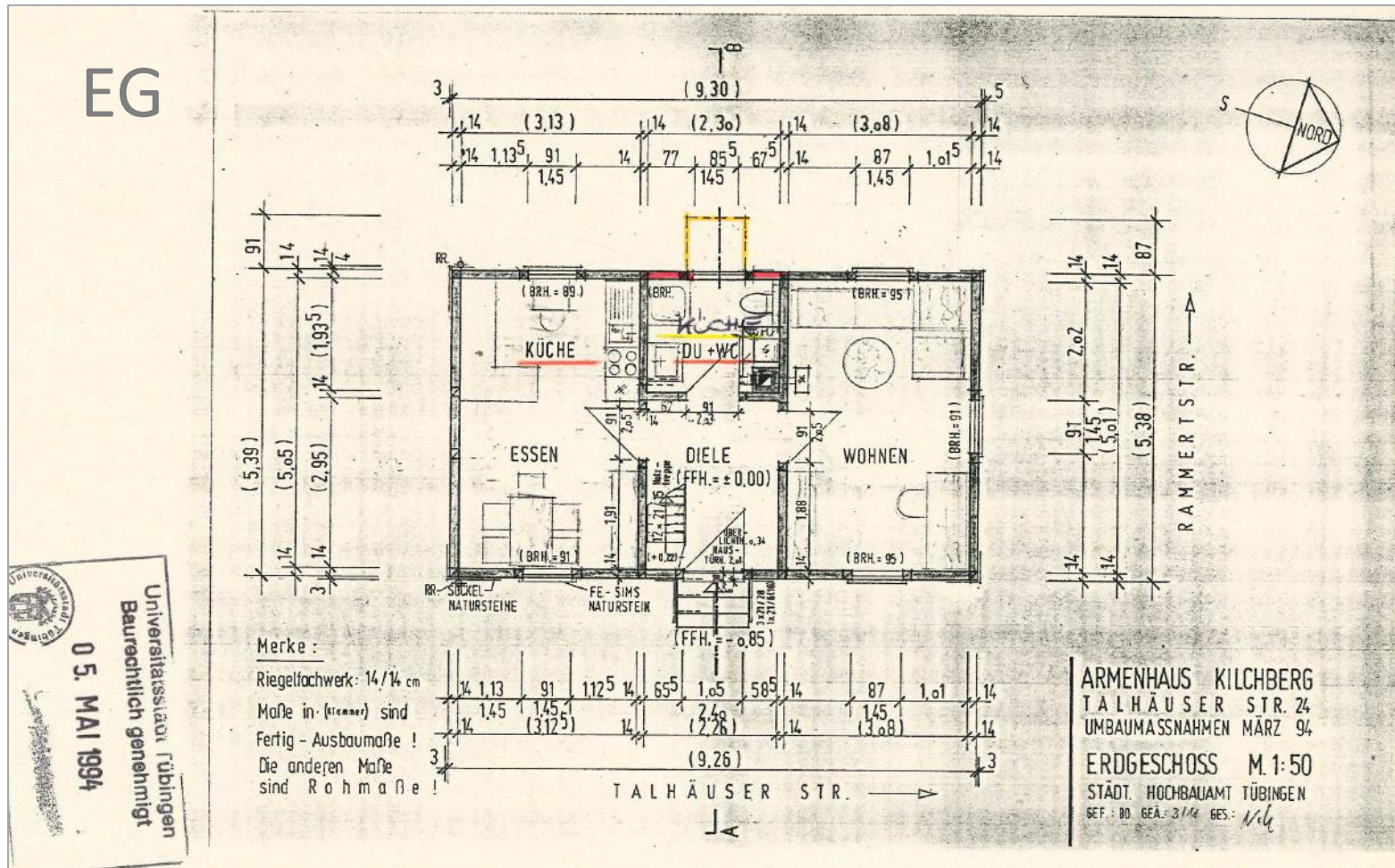
Zimmer: $3,19 \times 3,08 = 9,83 \text{ m}^2 = 29,36 \text{ m}^2$

insgesamt: 71,61 m²
=====

4. März 1994
Städt. Hochbauamt
Tübingen
Brunnenstraße 3

Grundrisspläne / genehmigtes Baugesuch aus dem Jahr 1994

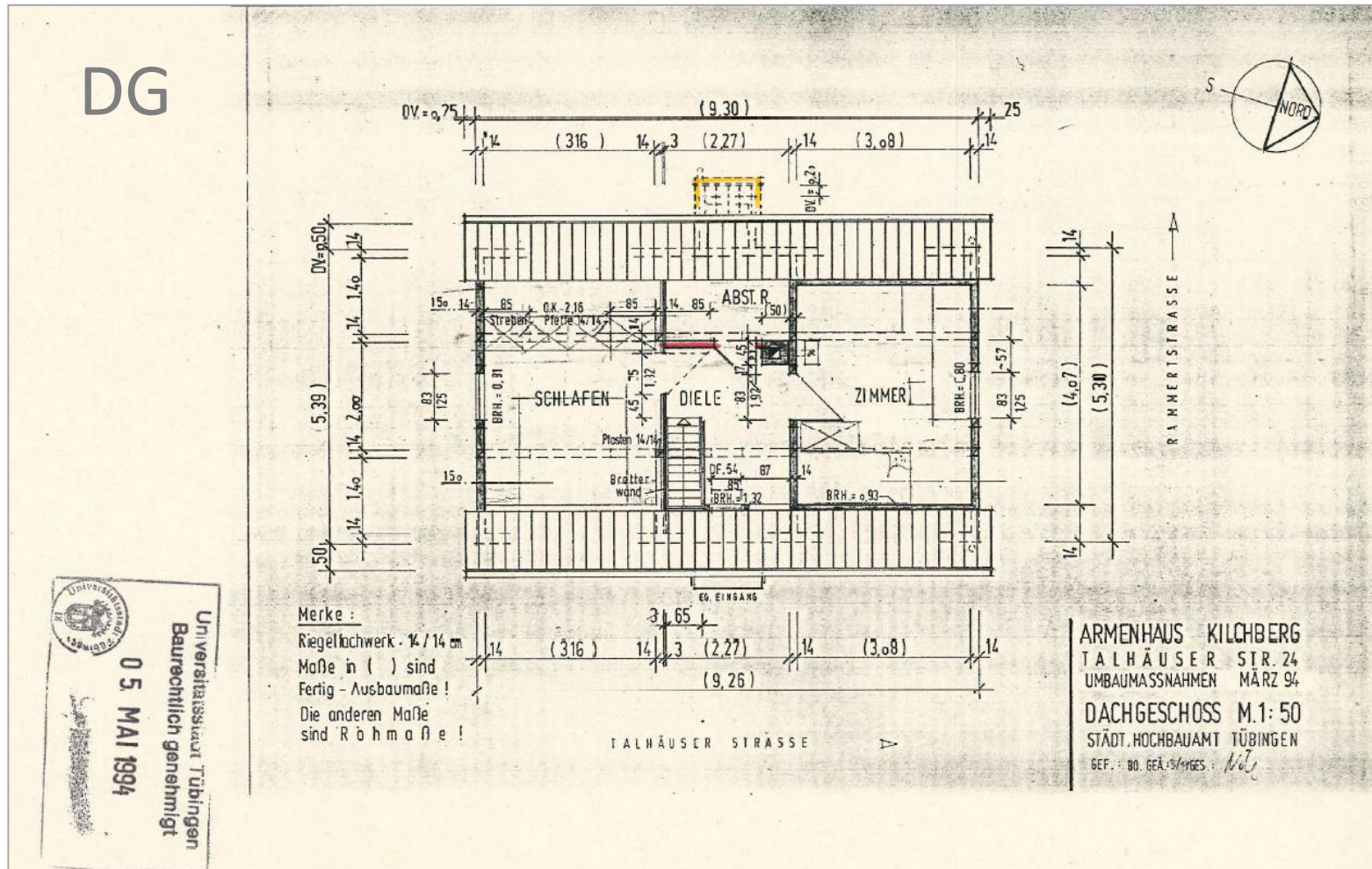
(Einbau von Bad und WC)



Quelle: Planunterlagen aus dem Bauarchiv der Universitätsstadt Tübingen / Abb. nicht maßstabsgetreu

Grundrisspläne / genehmigtes Baugesuch aus dem Jahr 1994

(Einbau von Bad und WC)

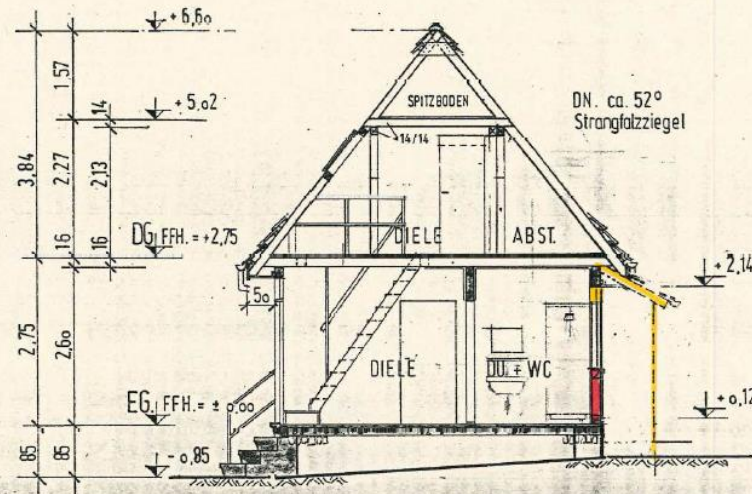


Quelle: Planunterlagen aus dem Bauarchiv der Universitätsstadt Tübingen / Abb. nicht maßstabsgetreu

Grundrisspläne / genehmigtes Baugesuch aus dem Jahr 1994

(Einbau von Bad und WC)

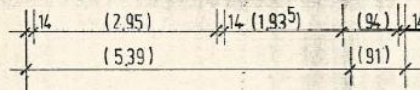
Schnitt



Merke :

Riegelfachwerk: 14 / 14 cm
Maße in () sind
Fertig - Ausbaumaße!
Die anderen Maße sind
Rohbaumaße!

SCHNITT A - B

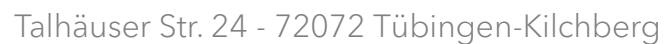


ARMENHAUS KILCHBERG
TALHÄUSER STR. 24
UMBAUMASSNAHMEN MÄRZ 94
SCHNITT A - B M.1:50
STÄDT. HOCHBAUAMT TÜBINGEN
GEF.: 80. GEÄ: 3/41 GES.: *Mk*



Universität Tübingen
Baurechtlich genehmigt
05. MAI 1994

(Einbau von Bad und WC)



Ansichten



Klein,
aber
fein.



Ansichten



Der
Natur
so
nah.



Ansichten



Ein
Garten,
der viele
Nutzungen
ermöglicht.



Gartenanlage



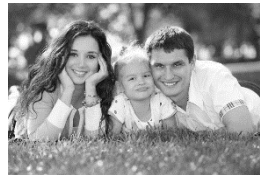
Innenansichten



Innenansichten



Kaufpreis



Grundstücksfläche: ca. 219 m²

Wohnfläche: ca. 72 m²

Kaufpreis: € 250.000,-
(ohne zusätzliche Maklerprovision)

Haben Sie weitere Fragen?

Dann rufen Sie uns einfach an
- wir beraten Sie gern!

Ihr Ansprechpartner für den Verkauf:

Matthias Petzold

☎ 07071 - 79 90 22

✉ m.petzold@gwg-tuebingen.de

Der Verkauf des Gebäudes ist nur an folgende Auflage gekoppelt:

Der Erwerber verpflichtet sich über den Kaufvertrag, das Wohngebäude nach den Mindestvorschriften der gesetzlichen Energieeinsparverordnung (EnEV) zu sanieren. Eine Abriss des Gebäudes ist nicht gestattet.

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.