



3 ZIMMER-WOHNUNG

Herrenberger Straße 80
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“

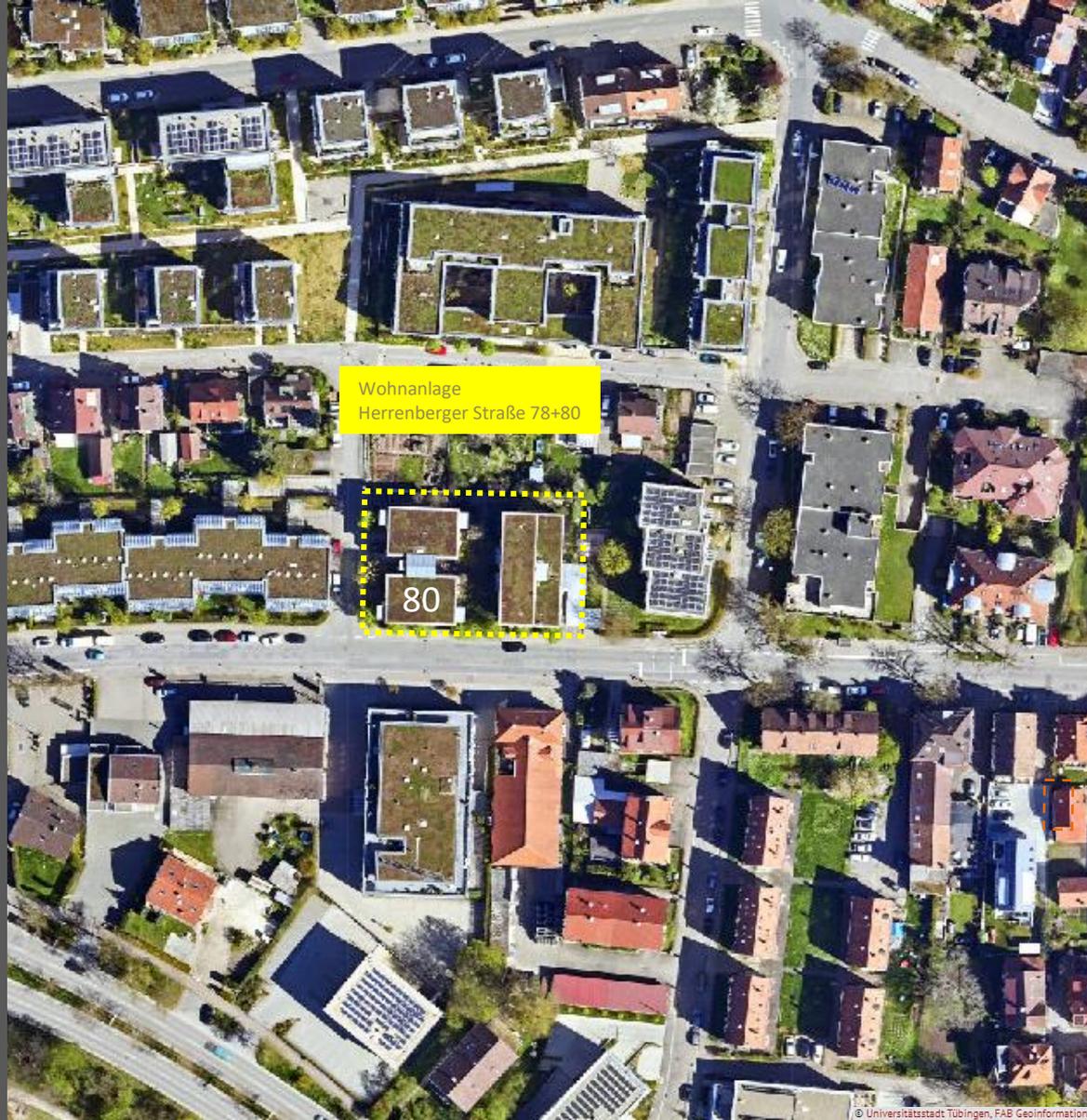


LAGE

Wohnanlage
Herrenberger Straße 78+80
72070 Tübingen



SONNIGE
SÜD-WEST-LAGE





HERRENBERGER STRASSE 80

Teil der Wohnanlage
Herrenberger Str. 78-80



3 ZIMMER DG-WOHNUNG

HERRENBERGER STR. 80, Whg.-Nr. 20

Baujahr: 1999

Wohnanlage: Wohnungseigentümergeinschaft
Herrenberger Str. 78+80 mit 27 Wohnungen

Heizung: Gas-Zentralheizung mit
Warmwasseraufbereitung

Parkierung: Tiefgarage mit offenen PKW-Stellplätzen

Wohnung: 3 Zimmer

Wohnfläche: ca. 65,47 m²

Etage: Dachgeschoss

Kaufpreis: 325.000,- €

provisionsfrei
(Wohnung aus Eigenbestand)

TG-Stellplatz: Im Kaufpreis ist **kein** PKW-Stellplatz mit
enthalten. Bei Bedarf kann ein TG-Stellplatz
für 20.000,- € zusätzlich erworben werden.

Bezug: Wohnung ist frei – Bezug ab sofort möglich

Keller/Nutzfl.: ca. 5 m²

Hausgeld: 346,- €/Monat

- lt. Wirtschaftsplan 2024 – Belegung mit 2 Personen
- Betrag inkl. jährlichem Eigentümeranteil zur Rücklagenbildung/IHR

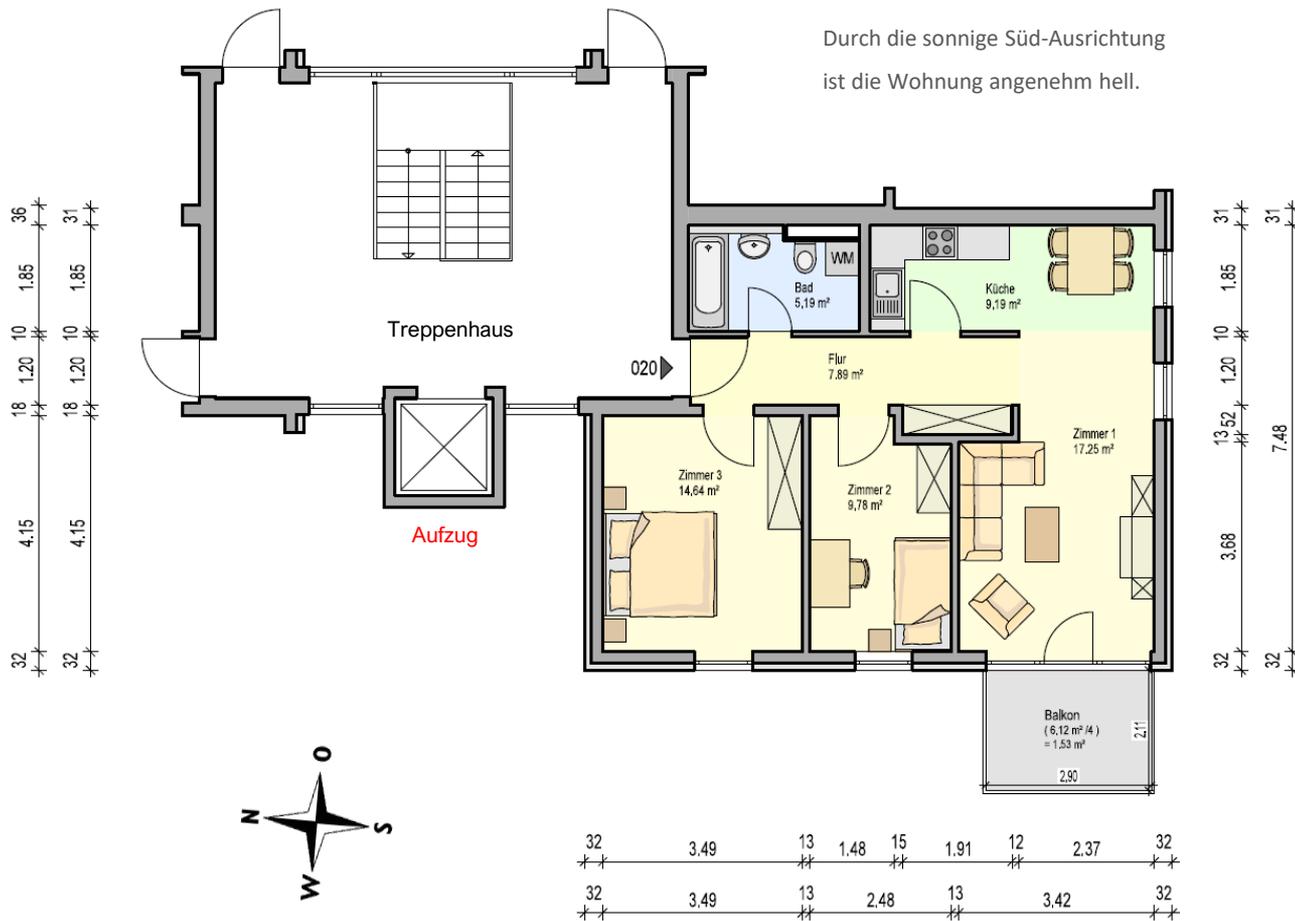
Gebäude mit Personenaufzug



WOHNUNGS-GRUNDRISS

Wohnfläche Whg.-Nr. 20
Dachgeschoss

Flur	7,89 m ²
Bad	5,19 m ²
Kinderzimmer	9,78 m ²
Schlafzimmer	14,64 m ²
Küche/Essen	9,19 m ²
Wohnzimmer	17,25 m ²
Balkon 6,12 m ² zu 25%	1,53 m ²
Gesamt:	65,47 m²



Abmessungen sind ca.-Maße und unverbindlich

TREPPENHAUS

Über das sehr hell und freundlich gestaltete Treppenhaus erreicht man die Wohnung über die Treppe oder den Aufzug.



FLURBEREICH

Die Wohnung betritt man durch einen bequemen 1,20 m breiten Flur.

Er verfügt zudem über eine sehr praktische Nische für eine großzügige Garderobe und einen Schrank.

Durch die südlich angrenzenden großen Fensterflächen wirkt der Flur sehr hell.

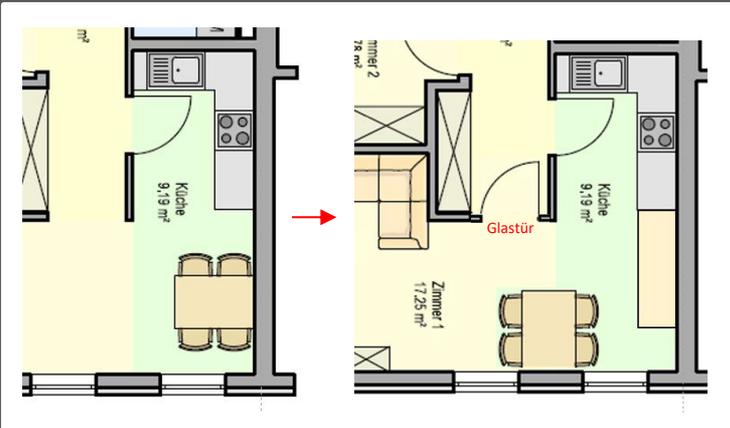


KÜCHEN- und ESSBEREICH

Der bestehende, mehr als 9 m² große Küchen- und Essbereich bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Beispielsweise könnte durch den Einbau einer Glastür der Flurbereich vom Wohn-/Essbereich abgegrenzt werden.

Grundriss aktuell

mögliche Variante



WOHNBEREICH

ELEGANTE RAUMHÖHE (bis



VIEL LICHT
DURCH GROSSZÜGIGE
FENSTERFLÄCHEN



Der Wohnbereich überzeugt durch große Stellflächen und Helligkeit. Die großzügigen Fensterflächen auf der Südseite und die breite Fensterfront zum Balkon sorgen für ein sehr angenehmes Ambiente.

BALKON

Der überdachte Balkon bietet Ihnen die Möglichkeit, sich auch bei Regen auf dem Balkon aufhalten zu können.

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



SÜD-WEST-BALKON

KINDERZIMMER

.. . schön hell und Stellfläche
„bis unter´s Dach“



BAD



SCHLAFZIMMER

... mit einem bodentiefen
Fenster

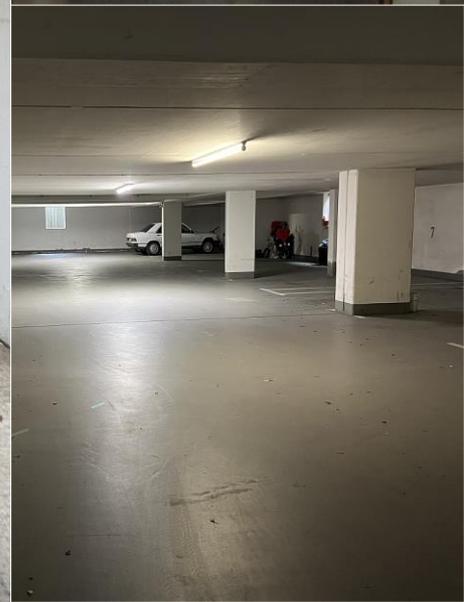


KOMFORT
ERLEICHTERT
DAS LEBEN



Tiefgarage, Fahrradraum,
Kellerräume und Waschküche
stehen im Untergeschossbereich
zur Verfügung.

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 ($A_{n,0}$)	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

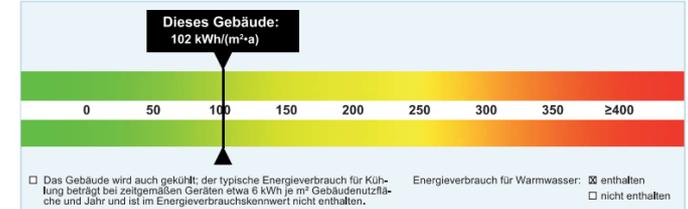
Datum

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

Unterschrift des Ausstellers

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

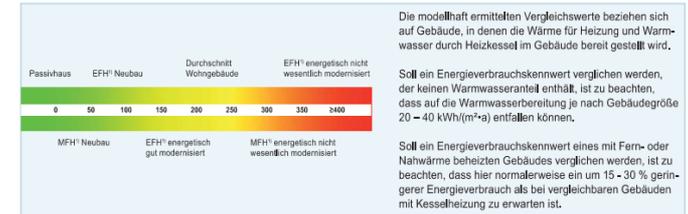
Energieverbrauchskennwert für das Gebäude **Herrenberger Str. 78-80, 72070**



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
Leerstandszuschlag	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 ($A_{n,0}$) 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. Bei der Kaufpreisfindung wurde der aktuelle Wohnungszustand bewertet. Evtl. notwendige Renovierungsarbeiten sind vom Käufer zu erbringen. Die Wohnung erfüllt nicht die Eigenschaften eines Neubaus.

