



2

ZIMMER-WOHNUNG

IM DACHGESCHOSS  
MIT AUSBLICK

Stäudach 119  
72076 Tübingen

**GWG**



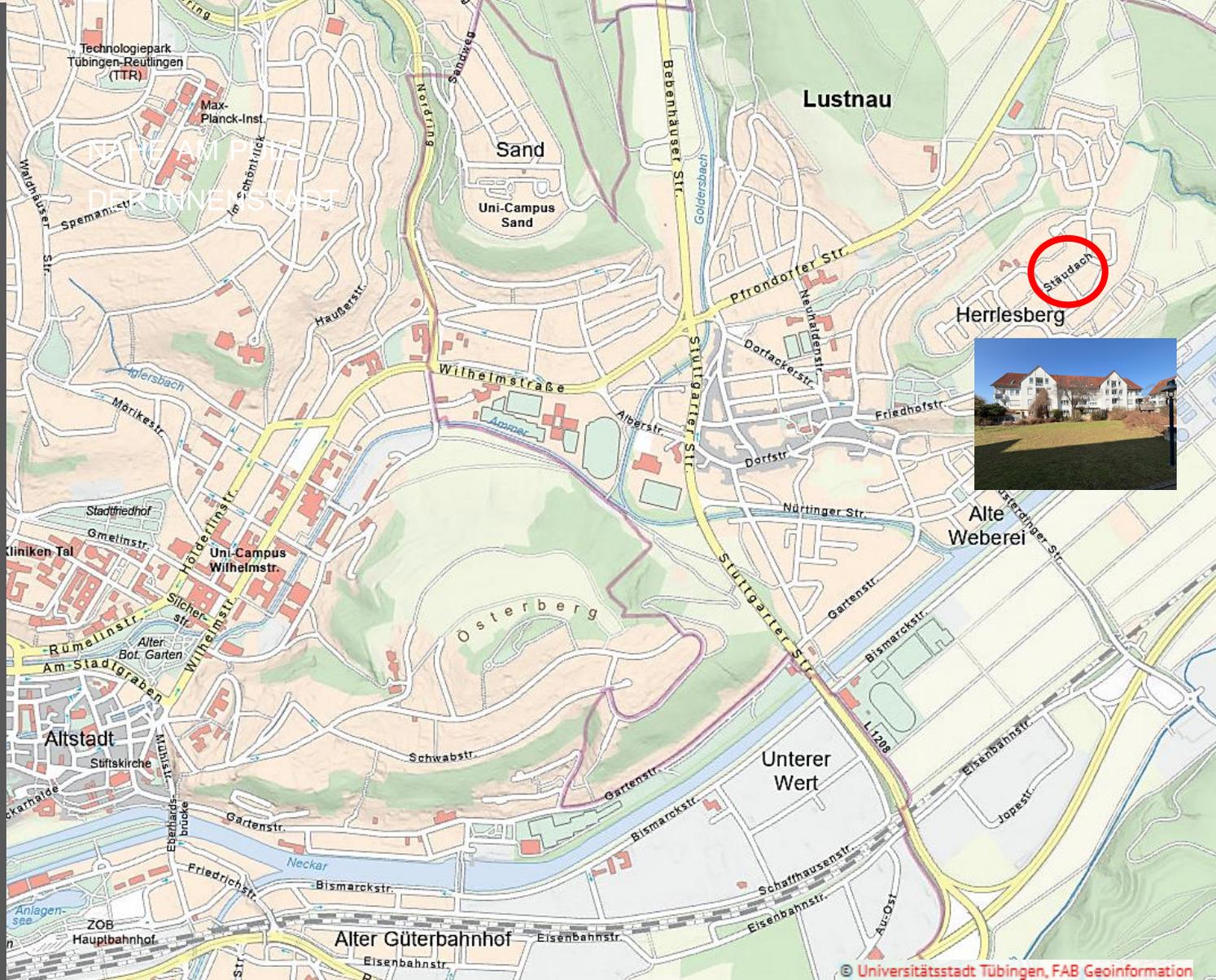
Tübingen

# Herrlesberg Stüdach

Die angebotene Zwei-Zimmer-Wohnung aus unserem eigenen Bestand befindet sich in einem 1999 von der GWG erbauten Gebäude.

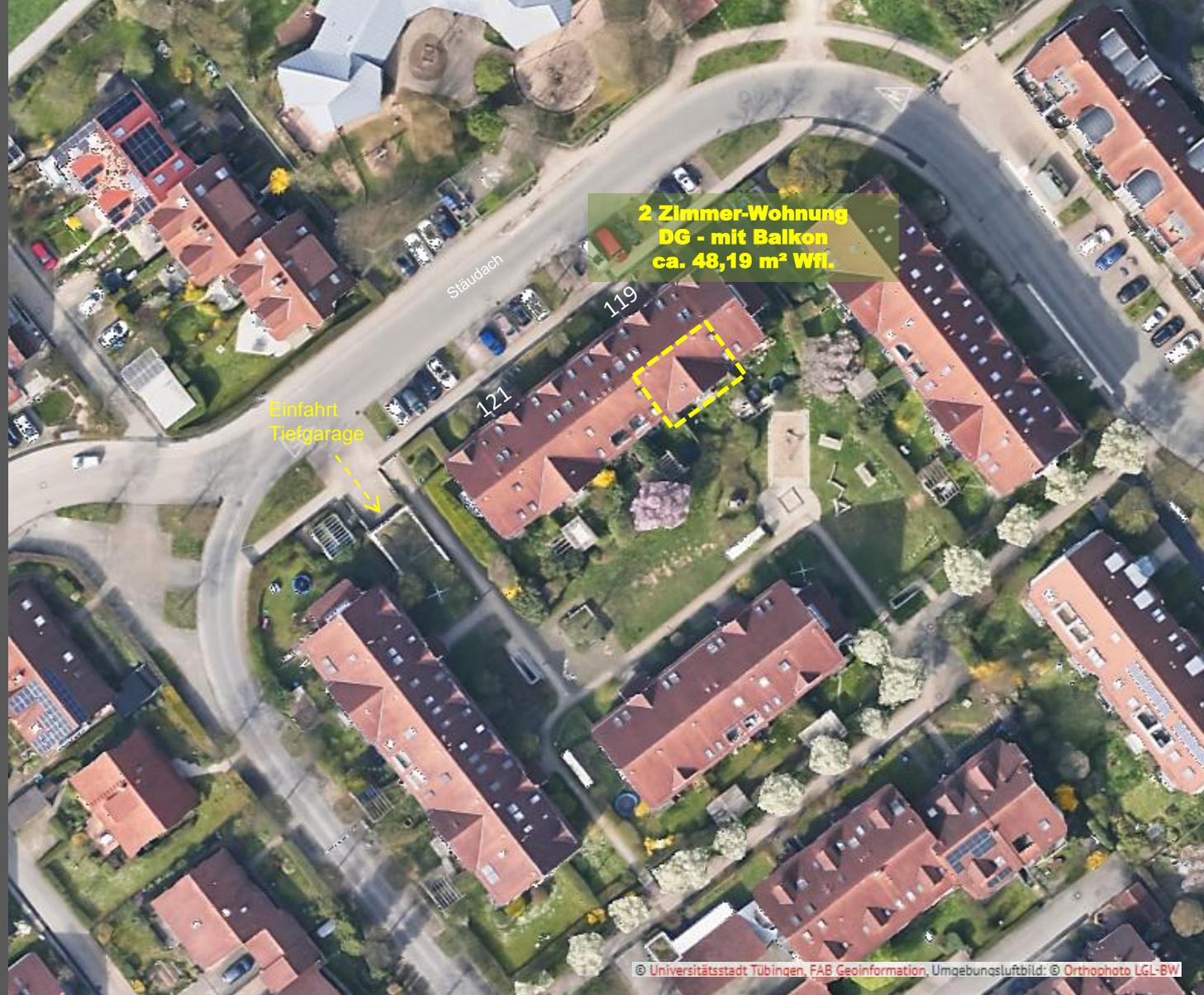
Die Infrastruktur auf dem als Wohnort sehr beliebten Herrlesberg ist vorteilhaft.

Der Herrlesberg verfügt über eine gute Busanbindung, Arztpraxis, Kindergarten, das Restaurant Bella Vista, einen Stadtteiltreff und den Dorfladen „Unser Herrlesbergladen“.



# LAGEPLAN

Stäudach 119+121  
72072 Tübingen



**2 Zimmer-Wohnung  
DG - mit Balkon  
ca. 48,19 m<sup>2</sup> Wfl.**

Einfahrt  
Tiefgarage

Stäudach 119+121

72076 Tübingen



Süd-Ost-Ansicht



Nord-Ansicht

Süd-Ansicht



# Stäudach 119+121 72076 Tübingen

Baujahr: 1999  
Wohnungen: Wohneigentümergeinschaft mit 27 Wohnungen  
Heizung: Fernwärme  
Parkierung: Tiefgarage mit abschließbaren Stellplätzen

Unser Angebot im Gebäudeteil Stäudach 119:

## 2 ZIMMER-WOHNUNG im Dachgeschoss mit herrlicher Weitsicht

Wohnung: Nr. 23  
Etage: Dachgeschoss  
Wohnfläche: **48,19 m<sup>2</sup>**

**Küche und Bad  
neu gefliest**

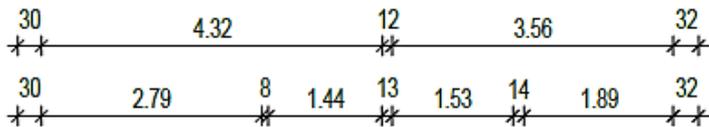
**Kaufpreis**  
Wohnung: **244.000,- € (provisionsfrei / Wohnung aus Eigenbestand)**

**PKW-Stellplatz:** Bei Bedarf kann zur o.g. Wohnung noch ein **abschließbarer TG-Stellplatz** mit dazu erworben werden,  
**Kaufpreis: 19.000,- € (eine Anmietung ist auch möglich)**

**Hausgeld:** **152,- €/Monat**  
- lt. Wirtschaftsplan 01.01.-31.12.2025  
- Betrag inkl. jährlichem Beitrag zu den Erhaltungsrücklagen

**Bezug:** Wohnung kann ab sofort bezogen werden.

**Keller/Nutzfl.:** ca. 4 m<sup>2</sup>



# WOHNUNGS-GRUNDRISS



## Wohnfläche

Flur	8,07 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,45 m <sup>2</sup>
Küche	4,39 m <sup>2</sup>
Wohnen/ Essen	14,51 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,03 m <sup>2</sup>
Bad	5,18 m <sup>2</sup>
Balkon	2,26 m <sup>2</sup> zu 1/4 0,56 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>48,19 m<sup>2</sup></b>

Die Dachgeschoss-Wohnung ist nach Südosten ausgerichtet, was an sonnigen Tagen schon zu Beginn des Tages für angenehm warme Sonnenstrahlen sorgt.

Der überdachte Balkon ist zwar nicht groß, bietet aber Schutz vor Regen und zu großer Sonneneinstrahlung. Darüber hinaus bietet er eine sehr schöne Aussicht – ein idealer Ort zum Entspannen.

# FLUR- UND EINGANGS- BEREICH



# KÜCHENBEREICH

Der Küchenbereich wurde ebenfalls neu renoviert, wie im Bad mit ästhetisch sehr ansprechenden Fliesen.

In der Küchenwand zum Wohnbereich wurde eine Glasschleibe für Tageslicht eingebaut. Diese Wand könnte aber auch entfernt werden, wenn man lieber eine offene Küche haben möchte.



Für eine offene  
Küchengestaltung  
könnte die Wandseite  
entfernt werden

## Bad (neu)

Das Bad wurde vollständig neu gestaltet, mit zeitlos eleganten Fliesen und formschönen Qualitätsprodukten von „hansgrohe“.



„Insgesamt ein sehr schönes, neues Bad“.



# SCHLAFZIMMER

Ein sehr schöner Raum mit viel Platz und Licht (die Dachschräge ist nur in einem Teilbereich).

In der Wandnische lässt sich ein Schrank sehr schön „verstecken“.



# WOHN-/ ESSBEREICH

Der Wohn-/Essbereich wurde offen gestaltet und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Möblierung. Dank großzügiger Stellflächen, bodentiefer Fenster und der Süd-Ost-Ausrichtung sind ideale Bedingungen für ein angenehmes Wohnambiente gegeben.



## ÜBERDACHTER BALKON

Ein kleiner, aber sehr schöner und überdachter Balkon. Einsichtbar von Schlafzimmer und Wohn-Esszimmer.

Er bietet Schutz vor Regen und zu großer Sonneneinstrahlung. Darüber hinaus bietet er eine sehr schöne Aussicht – ein idealer Ort zum Entspannen.



Dieser Energieausweis wurde erstellt für das Gebäude

**Stäudach 119-121  
72074 Tübingen-Herrlesberg**

Dieser Ausweis ist gültig bis zum **30.04.2024**

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus MFH
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude / Anlagentechnik	1992 / 1992
Anzahl Wohnungen	24
Gebäudenutzfläche ( $A_{G,0}$ )	2167,92 m <sup>2</sup>
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

*i. H. Oliver Kom*  
Oliver Kom, Dipl.-Ing. der Versorgungstechnik (FH)

Unterschrift des Ausstellers

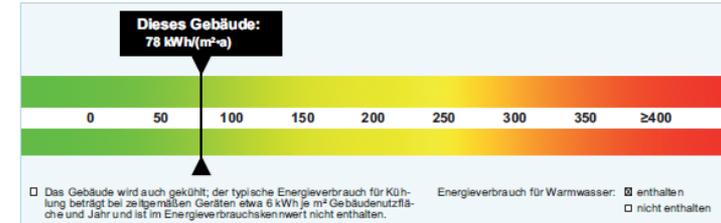
Seite 1

ENERGIE-  
AUSWEIS

Hinweis:  
Ein  
aktualisierter  
Energie-  
ausweis  
wird in  
Kürze  
abgebildet.

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

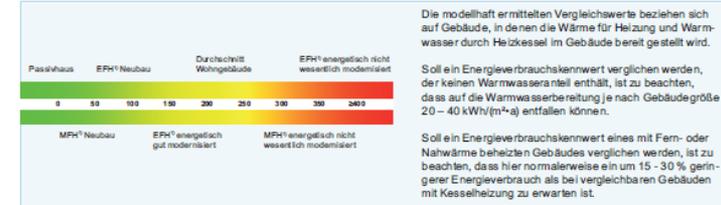
Energieverbrauchskennwert für das Gebäude **Stäudach 119-121, 72074**



#### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> -a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Fernwärme kWh	01.01.11	31.12.11	146460	46555	1,08	50	21	71
Fernwärme kWh	01.01.12	31.12.12	181144	44753	1,01	64	21	85
Fernwärme kWh	01.01.13	31.12.13	177230	44942	0,95	58	21	79
Leerstandzuschlag	01.01.11	31.12.13	0	0	0	0	0	0
Durchschnitt <sup>2)</sup>								<b>78</b>

#### Vergleichswerte Endenergiebedarf



#### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{G,0}$ ) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächlich gemessene Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

LG-Nr. 129.696-1 Stäudach 119-121, 72074 Tübingen-Herrlesberg

Seite 3

# TIEFGARAGE



*Komfort erleichtert  
das Leben ...*

# & UNTERGESCHOSS

Fahrradraum Kellerräume Trockenraum



**Tiefgarage mit abschließbaren Schiebetüren**

Ihr Ansprechpartner  
für Fragen und individuelle Terminvereinbarungen:

Herr Matthias Petzold

Dipl.-Betriebswirt (FH)  
Immobilien-Ökonom (GdW)

Tel. 07071-79 90 22

[m.petzold@gwg-tuebingen.de](mailto:m.petzold@gwg-tuebingen.de)

WIR FREUEN UNS AUF SIE

GWG – Gesellschaft für Wohnungs-  
und Gewerbebau Tübingen mbH

Eisenbahnstr. 8

72072 Tübingen

Tel. 07071-79 90 22

[info@gwg-tuebingen.de](mailto:info@gwg-tuebingen.de)

[www.gwg-tuebingen.de](http://www.gwg-tuebingen.de)

