

TOBIEN Immobilien

seit 2012



8

ZIMMER



ca. 236 m²

WOHNFLÄCHE



1911

BAUJAHR · DENKMAL



2

AUSSENSTELLPLÄTZE

KAUFPREIS

983.000 €

Beletage · gesamtes 2. Obergeschoss
provisionspflichtig 2,975 % inkl. MwSt.



Herrenbergerstraße 34/1 · 72070 Tübingen (Weststadt)

Denkmal-Beletage mit außergewöhnlich hoher Rendite.

Auf einen Blick

8

ZIMMER

ca. 236 m²

WOHNFLÄCHE

1911

BAUJAHR · DENKMAL

2,975 %

MAKLERPROVISION INKL. MWST.

275 €

HAUSGELD / MONAT

zzgl. Heizkosten · Etagenheizung (Gas)

983.000 €

KAUFPREIS · BELETAGE 2. OG

HIGHLIGHTS

- ✓ Denkmalsgeschützte Beletage — das gesamte 2. OG mit hohen Stuckdecken, Kastenfenstern und Dielenböden.
- ✓ Balkon mit Blick auf Schloss Hohentübingen, charaktervolle Erker, repräsentatives Ambiente.
- ✓ Flexibel nutzbar — Eigennutzung, Kapitalanlage als WG-Vermietung bis 7 Zimmer oder Gewerbe.

GUT ZU WISSEN

Denkmalschutz

Balkon · Schlossblick

2 Bäder

Gäste-WC

Bühnenabstellraum

Etagenheizung

Bezugsfrei

2 Stellplätze

Das Objekt

In zentraler Lage der Tübinger Weststadt – wenige Gehminuten von Universität, Universitätskliniken und Altstadt entfernt – steht dieses denkmalgeschützte Gebäude aus dem Baujahr 1911. Die angebotene Eigentumswohnung belegt als Beletage das gesamte 2. Obergeschoss und beeindruckt mit hohen Stuckdecken, charaktervollen Erkern und einem Balkon mit Blick auf das Schloss Hohentübingen. Auf rund 236 m² verbindet sie repräsentativen Altbau-Charme mit einer außergewöhnlichen Flexibilität. Die acht Zimmer sind großzügig geschnitten, und da kein Raum nur über einen anderen erreichbar ist („keine gefangenen Zimmer“), eignet sich die Etage ideal für eine anspruchsvolle Wohngemeinschaft. Zwei Bäder – ein Duschbad mit WC und ein Wannenbad – werden durch ein separates Gäste-WC ergänzt. Lediglich die Küche muss noch eingebaut werden; Zimmer 7 (ehemalige Küche) lässt sich als erweiterter Gemeinschaftsraum anbinden oder zum dritten Bad ausbauen. Beheizt wird über eine eigene Gastherme mit Speicher (Etagenheizung). Zur Wohnung gehören ein bis zwei Stellplätze sowie ein Bühnenabstellraum im Dachgeschoss.



Drei Nutzungskonzepte

Rund 236 m² auf einer Etage – flexibel geschnitten und ohne gefangene Zimmer. Die Beletage lässt gleich drei attraktive Wege zu.

01

Wohnen mit Charakter

Ein großzügiges Zuhause im historischen Altbau für anspruchsvolle Eigennutzer oder Mieter mit hohem Platzbedarf und Homeoffice-Anspruch.

VERGLEICHSMIETE

ca. 2.850 €

kalt / Monat (Mietspiegel)

02

Kapitalanlage · WG

Aufteilung in bis zu 7 separat vermietbare WG-Zimmer – in Uni- und Kliniknähe dauerhaft stark nachgefragt. Bei ca. 550 € je Zimmer.

BRUTTOMIETRENDITE

ca. 4,7 %

Soll-Kaltmiete ca. 3.850 € / Monat · Faktor 21,2

03

Gewerbliche Nutzung

Nach Abstimmung mit der Eigentümergemeinschaft als repräsentative Büro- oder Praxisräume in bester, zentraler Lage.

LAGE

0 Min.

Fußweg zur Bushaltestelle

- ✓ Keine gefangenen Zimmer – jedes Zimmer ist separat erschlossen. Zimmer 7 (ehemalige Küche) lässt sich als erweiterter Gemeinschaftsraum anbinden oder zum dritten Badezimmer ausbauen.



Ausstattung

Hohe Decken mit originalem Stuck, Kastenfenster und Dielenböden spiegeln den authentischen Altbau-Charme wider. Charaktervolle Erker und der Balkon mit Schlossblick unterstreichen das repräsentative Ambiente. Zwei Bäder – ein Duschbad mit WC und ein Wannenbad – werden durch ein separates Gäste-WC ergänzt. Lediglich die Küche muss noch eingebaut werden; Zimmer 7 (ehemalige Küche) kann als erweiterter Gemeinschaftsraum mit der Küche verbunden oder als drittes Badezimmer ausgebaut werden. Da kein Zimmer nur über ein anderes erreichbar ist, eignet sich die großzügige Etage ideal für eine anspruchsvolle Wohngemeinschaft. Beheizt wird die komplette Wohnung über eine eigene Gastherme mit Speicher (Etagenheizung); der monatliche Heizkostenabschlag beträgt aktuell ca. 275 €. Ein Bühnenabstellraum im Dachgeschoss bietet zusätzlichen Stauraum.

Lage

Lage ist im Immobilienmarkt das entscheidende Kriterium – und dieses Objekt liegt mitten im Geschehen. In der Tübinger Weststadt ist praktisch alles Wichtige bequem zu Fuß erreichbar: die historische Altstadt mit dem Marktplatz, die Universität und die Universitätskliniken liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Für den täglichen Bedarf sorgen Edeka, Kreissparkasse und Apotheke in unmittelbarer Nähe; die Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus, der Hauptbahnhof ist in rund 7 Fahrminuten erreichbar. Diese vollständig fußläufige Mikrolage in Uni- und Kliniknähe sorgt für eine konstant hohe Mieternachfrage und macht das Objekt zu einer wertstabilen Kapitalanlage. Wohnen, Arbeiten und Studieren lassen sich hier ganz ohne Auto verbinden – zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

Universität in Gehweite

Universitätskliniken

Altstadt & Marktplatz

Hauptbahnhof ca. 7 Min.



SCHLOSS HOHENTÜBINGEN

Wahrzeichen über der Altstadt – wenige Gehminuten entfernt.



ALTSTADT & NECKARFRONT

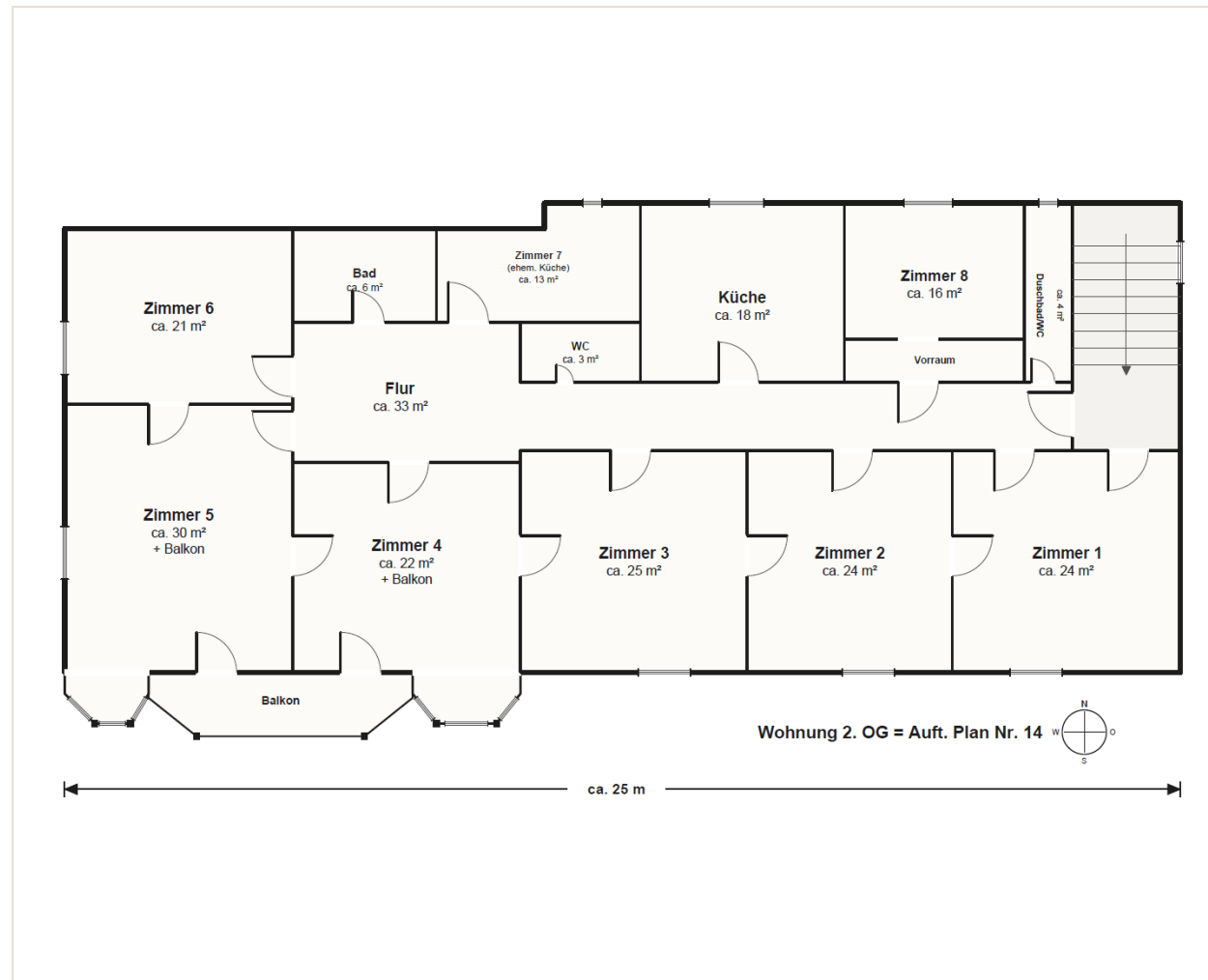
Marktplatz und Neckar in wenigen Gehminuten.



UNIVERSITÄT TÜBINGEN

Uni und Kliniken fußläufig erreichbar.

Grundriss



FLÄCHE & RAUMPROGRAMM

WOHNFLÄCHE CA.
236 m²

ZIMMER
8

Etage	Beletage · 2. OG (von 3)
Bäder	Duschbad + Wannenbad
Gäste-WC	separat
Küche	einzubauen
Zimmer 7	flexibel (ehem. Küche)
Balkon & Erker	mit Schlossblick
Bühnenabstellraum	im Dachgeschoss
Stellplätze	1-2 außen
WG-Aufteilung	bis 7 Zimmer möglich

Aufteilung und Nutzung nach Abstimmung – keine gefangenen Zimmer.

8 Zimmer · ca. 236 m² Wohnfläche · Baujahr 1911. Der Grundriss dient zur allgemeinen Orientierung und ist nicht maßstabsgetreu.



IMPRESSIONEN

Balkon mit Blick auf das Schloss



ZIMMER MIT DIELENBODEN



DIELE / FLUR



ZIMMER 7 · EHEM. KÜCHE



DUSCHBAD



SEPARATES WC



WANNENBAD

Denkmal & Steuer

Das Gebäude steht als Baudenkmal unter Denkmalschutz und ist damit von der Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises befreit (§ 80 Abs. 4 GEG). Zugleich bietet der Altbau attraktive steuerliche Hebel.

Objektart	Baudenkmal
Denkmalschutz	Ja
Baujahr	1911 (vor 1925)
Heizung	Etagenheizung (Gas)
Energieausweis	entfällt (Baudenkmal)
Lineare AfA	2,5 % p. a.
Denkmal-AfA	§ 7i EStG

ERHÖHTE LINEARE AfA

Da das Gebäude vor 1925 errichtet wurde, gilt für den Gebäudeanteil eine erhöhte lineare Abschreibung von 2,5 % pro Jahr – statt 2 % bei jüngeren Gebäuden.

2,5 % pro Jahr

DENKMAL-AfA · § 7i EStG

Begünstigte Modernisierungs- und Sanierungskosten lassen sich über die Denkmal-AfA abschreiben – für Vermieter bis zu 100 % über 12 Jahre. Beide Abschreibungen sind grundsätzlich kombinierbar.

bis 100 % über 12 Jahre

- ✓ Voraussetzung für die Denkmal-AfA ist eine Bescheinigung der Denkmalbehörde; Maßnahmen sind vorab mit ihr abzustimmen. Die konkrete steuerliche Wirkung hängt vom Einzelfall ab und sollte mit dem Steuerberater geprüft werden.

IHR ANSPRECHPARTNER

Bereit für den nächsten Schritt?

Wir begleiten Sie — von der ersten Besichtigung bis zur Schlüsselübergabe.



Susanne Tobien

Tobien Immobilien

+49 (0)711
70724268

Mobil: +49 (0)1522
8631101

info@tobien-
immobilien.de

IMMOBILIE VERKAUFEN?

Wir ermitteln kostenlos den Marktwert und begleiten Sie bis zum Abschluss.

Jetzt Besichtigung vereinbaren

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

1. Behandlung von Angeboten

Unsere sämtlichen Objektinformationen einschließlich der Objektnachweise sind nur für den Kunden bestimmt. Diesem ist es untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne unsere Zustimmung, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiterzugeben.

Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließen ein Dritter oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, uns die mit ihm vereinbarte Provision inklusive der jeweils geltenden Mehrwertsteuer zu entrichten.

2. Vertragsabschluss

Mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrages bzw. eines Mietvertrages (Hauptvertrag) durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung ist zu unseren Gunsten eine Provision verdient und fällig.

Wird der Hauptvertrag zu anderen als den ursprünglich an-

gebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dies den Provisionsanspruch nicht, sofern der zustande gekommene Hauptvertrag mit dem angebotenen Geschäft wirtschaftlich gleichwertig ist (z. B. Share Deal / Asset Deal).

Erfolgt ein Vertragsabschluss ohne unsere Anwesenheit, so ist uns vom Auftraggeber unverzüglich Auskunft über den Vertragspartner und die Vertragskonditionen zu erteilen. Auf unser Verlangen wird der Auftraggeber uns eine Vertragsabschrift überlassen.

3. Provision

Die vom Auftraggeber geschuldete Provisionshöhe im Fall des Abschlusses eines Kaufvertrages ergibt sich aus dem jeweiligen Exposé bzw. Maklervertrag. Die Provision wird im Fall der Übertragung eines Erbbaurechts aus dem Gesamtkaufpreis und im Fall der Bestellung des Erbbaurechts aus dem auf die gesamte Vertragsdauer anfallenden Erbbauzins errechnet.

Werden statt der Immobilie einzelne oder alle Anteile einer Gesellschaft veräußert, erfolgt die Berechnung der Provision aus dem Gesamtkaufpreis, zu dem auch vom Käufer übernommene Verbindlichkeiten zählen. Bei Miet- und Pachtverträgen berechnet sich die Provision aus einem Vielfachen der Monatsnettomiete.

4. Geldwäscheprüfung

Wir sind gesetzlich dazu verpflichtet, eine Geldwäscheprüfung durchzuführen. Sie verpflichten sich, uns die nach den gesetzlichen Vorgaben hierfür erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen und Änderungen unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

5. Tätigkeit für den anderen Vertragspartner

Wir sind berechtigt, sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer provisionspflichtig tätig zu werden.

6. Eigentümerangaben

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen

Objektinformationen vom Verkäufer/Vermieter bzw. von einem Dritten stammen und von uns als Makler weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit und Aktualität überprüft worden sind.

7. Ersatzansprüche

Vertragswidriges Verhalten des Auftraggebers, welches das mögliche Entstehen eines Provisionsanspruchs verhindert, berechtigt uns zum Ersatz des sachlichen Aufwandes gegen Einzelnachweis.

8. Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

9. Gerichtsstand

Gerichtsstand für Kaufleute ist Stuttgart. Der Maklervertrag unterliegt deutschem Recht.

DATENSCHUTZBESTIMMUNGEN

Tobien Immobilien nimmt den Schutz Ihrer persönlichen Daten sehr ernst. Wir behandeln Ihre personenbezogenen Daten entsprechend diesen Datenschutzbestimmungen gemäß den gesetzlichen Datenschutzvorschriften.

1. Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen

Diese Datenschutzbestimmungen gelten für die Datenverarbeitung im Rahmen der Vertragserfüllung mit Tobien Immobilien e.K., Inhaberin Susanne Tobien von Bock, Schönbuchstraße 12, 70565 Stuttgart, Telefon: 0711 70724268, E-Mail: info@tobien-immobilien.de.

2. Erhebung & Speicherung personenbezogener Daten

Soweit personenbezogene Daten (beispielsweise Name, Anschrift oder E-Mail-Adressen) von uns erhoben werden, erfolgt dies soweit möglich stets auf freiwilliger Basis. Diese Daten werden ohne Ihre ausdrückliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben.

Wir weisen darauf hin, dass die Datenübertragung im Internet (z. B. bei der Kommunikation per E-Mail) Sicherheitslücken aufweisen kann. Ein lückenloser Schutz der Daten vor dem Zugriff durch Dritte ist nicht möglich. Es werden aber die entsprechenden Maßnahmen für die Datensicherheit getroffen (siehe Punkt 9).

3. Datenerfassung im Rahmen der Vertragsbeziehung

Die von uns erhobenen Daten können im Allgemeinen Folgendes umfassen:

- Name und Kontaktdaten: Vor- und Nachnamen, E-Mail-Adresse, Postanschrift, Telefonnummer und ähnliche Kontaktdaten zur Kontaktaufnahme und -pflege.
- Daten aus Kontaktaufnahmen: Daten der Kommunikation zwischen Ihnen und uns, um diese führen und auf Ihre Fragen eingehen zu können.
- Vertrags- und Objektdaten: die zur Anbahnung, Vermitt-

lung und Abwicklung von Kauf-, Miet- und Maklerverträgen erforderlichen Daten, z. B. Such- oder Objektkriterien sowie die nach dem Geldwäschegesetz erforderlichen Identifikationsdaten (z. B. Ausweisdaten).

- Zahlungs- und Abrechnungsdaten: die für die Rechnungsstellung und Zahlungsabwicklung erforderlichen Daten, beispielsweise Ihre Bankverbindung.

4. Datenerfassung bei Besuch unserer Website

Bei der bloß informativen Nutzung unserer Website erheben wir nur die personenbezogenen Daten, die Ihr Browser an unseren Server übermittelt und die technisch erforderlich sind, um Ihnen unsere Website anzuzeigen sowie deren Stabilität und Sicherheit zu gewährleisten. Dies können insbesondere sein:

- Zugriffsdaten: IP-Adresse, Datum und Uhrzeit des Zugriffs, verwendeter Browsertyp und das Betriebssystem sowie die jeweils übertragene Datenmenge.

- Herkunfts- und Protokolldaten: die Website, von der aus der Zugriff erfolgt (Referrer), sowie Protokollierungen zur Analyse und Fehlerbehebung, soweit dies für den sicheren und stabilen Betrieb erforderlich ist.

DATENSCHUTZ · FORTSETZUNG

5. Weitergabe von Daten

Eine Übermittlung Ihrer persönlichen Daten an Dritte zu anderen als den im Folgenden aufgeführten Zwecken findet nicht statt. Wir geben Ihre persönlichen Daten nur an Dritte weiter, wenn:

- Sie Ihre nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a DSGVO ausdrückliche Einwilligung dazu erteilt haben;
- die Weitergabe nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f DSGVO zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen erforderlich ist und kein Grund zur Annahme besteht, dass Sie ein überwiegendes schutzwürdiges Interesse an der Nichtweitergabe haben;
- für den Fall, dass für die Weitergabe nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. c DSGVO eine gesetzliche Verpflichtung besteht, sowie
- dies gesetzlich zulässig und nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b DSGVO für die Abwicklung von Vertragsverhältnissen mit Ihnen erforderlich ist.

6. Grundsätze der Datenverarbeitung

Die Datenverarbeitung folgt den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere:

- Gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a DSGVO erfolgt die Datenverarbeitung auf Grundlage Ihrer freiwillig erteilten Einwilligung;
- gemäß Art. 5 Abs. 1 lit. b DSGVO werden personenbezogene Daten nur für festgelegte, eindeutige und legitime Zwecke und nur so lange erhoben, wie es hierfür notwendig ist;
- gemäß Art. 5 Abs. 1 lit. d DSGVO werden personenbezo-

gene Daten sachlich richtig und erforderlichenfalls auf dem neuesten Stand gehalten oder berichtigt; und

- gemäß Art. 5 Abs. 1 lit. f DSGVO werden personenbezogene Daten durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen so verarbeitet, dass deren Sicherheit, Vertraulichkeit und Integrität gewährleistet ist.

7. Betroffenenrechte

Sie haben das Recht:

- gemäß Art. 15 DSGVO Auskunft über Ihre von uns verarbeiteten personenbezogenen Daten zu verlangen, insbesondere über Verarbeitungszwecke, Kategorien der Daten, Empfänger, geplante Speicherdauer, das Bestehen von Berichtigungs-, Lösch-, Einschränkung- und Widerspruchsrechten, ein Beschwerderecht, die Herkunft Ihrer Daten sowie eine etwaige automatisierte Entscheidungsfindung einschließlich Profiling;
- gemäß Art. 16 DSGVO unverzüglich die Berichtigung unrichtiger oder die Vervollständigung Ihrer bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen;
- gemäß Art. 17 DSGVO die Löschung Ihrer bei uns gespeicherten Daten zu verlangen, soweit die Verarbeitung nicht zur Ausübung des Rechts auf freie Meinungsäußerung und Information, zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung, aus Gründen des öffentlichen Interesses oder zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen erforderlich ist;
- gemäß Art. 18 DSGVO die Einschränkung der Verarbeitung Ihrer Daten zu verlangen, soweit deren Richtigkeit bestritten wird, die Verarbeitung unrechtmäßig ist, wir die Daten nicht mehr benötigen oder Sie gemäß Art. 21

DSGVO Widerspruch eingelegt haben;

- gemäß Art. 20 DSGVO Ihre uns bereitgestellten Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format zu erhalten oder die Übermittlung an einen anderen Verantwortlichen zu verlangen;
- gemäß Art. 7 Abs. 3 DSGVO Ihre einmal erteilte Einwilligung jederzeit gegenüber uns zu widerrufen, mit Wirkung für die Zukunft;
- gemäß Art. 77 DSGVO sich bei einer Aufsichtsbehörde zu beschweren, in der Regel an Ihrem üblichen Aufenthaltsort, Arbeitsplatz oder unserem Firmensitz.

8. Widerspruchsrecht

Sofern Ihre personenbezogenen Daten auf Grundlage von berechtigten Interessen gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f DSGVO verarbeitet werden, haben Sie das Recht, gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung einzulegen, soweit dafür Gründe vorliegen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben oder sich der Widerspruch gegen Direktwerbung richtet. Im letzteren Fall haben Sie ein generelles Widerspruchsrecht, das ohne Angabe einer besonderen Situation umgesetzt wird. Eine E-Mail an info@tobien-immobilien.de genügt.

9. Datensicherheit

Wir bedienen uns geeigneter technischer und organisatorischer Sicherheitsmaßnahmen, um Ihre Daten gegen zufällige oder vorsätzliche Manipulationen, teilweisen oder vollständigen Verlust, Zerstörung oder gegen den unbefugten Zugriff Dritter zu schützen. Unsere Sicherheitsmaßnahmen werden entsprechend der technologischen Entwicklung

fortlaufend verbessert.

10. Schlussklärung

Durch die Weiterentwicklung unserer Website und Angebote oder aufgrund geänderter gesetzlicher bzw. behördlicher Vorgaben kann es notwendig werden, diese Datenschutzbestimmungen zu ändern, was hiermit vorbehalten wird.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS & DISKRETION

Haftungsausschluss: Sämtliche Daten dieses Exposés basieren auf Angaben des Eigentümers bzw. von Dritten. Eine Verantwortlichkeit für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben kann von uns nicht übernommen werden.

Diskretion: Wir bitten Sie um diskrete Verwendung der im

Zusammenhang mit diesem Objekt enthaltenen Informationen, insbesondere der projektspezifischen Daten wie Adressen, Grundrisse, Namen etc. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet, sofern diese Daten nicht zu Finanzierungszwecken oder anderen, im Zusammenhang mit dem Kauf eines Objekts stehenden Aufgaben dienen.