Wohnen mit Terrasse. Raum für Ihren Alltag.

Eigentumswohnung in einer betreuten Seniorenwohnanlage
Brechengasse 20/1 · 72181 Starzach-Bierlingen



EIGENTUMSWOHNUNG NR. 2

ca. 56 m²	2 Zimmer	2006
WOHNFLÄCHE	ERDGESCHOSS	BAUJAHR

185.000 €

MINDESTGEBOT · HÖCHSTBIETERVERFAHREN

Mit Terrasse, Kellerraum und Sondernutzungsrecht am Stellplatz St 1.

Angebotsfrist: 14.12.2026 · Alle Verfahrensangaben auf Seite 7

DIE WOHNUNG

Zwei Zimmer. Viele Möglichkeiten.

Wohnen, Schlafen und eine separate Küche auf einer Ebene.



Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse

Ihr eigener Rückzugsort

Das Wohnzimmer und das Schlafzimmer öffnen sich zur Terrasse. Die separate Küche und ein Abstellraum ergänzen die beiden Wohnräume.

Die Wohnung war zum Gutachtenstichtag am 06.08.2026 unvermietet.



Schlafzimmer mit Terrassenzugang



Separate Küche, abgebildeter Bestand

Ausstattung: Linoleumböden in den Wohnräumen, Kunststofffenster mit Zweifachisolierverglasung, mechanische Rollläden und Heizkörper mit Thermostatventilen. Der Umfang einer Übernahme der Kücheneinrichtung ist gesondert zu vereinbaren.

GRUNDRISS & FLÄCHEN

Ein klarer Grundriss.

Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss. Die grüne Markierung zeigt den zugeordneten Bereich.



Aufteilungsplan aus dem Gutachten, Seite 17

Darstellung ohne verbindlichen Maßstab

Raumübersicht

Wohnen	**16,6 m²**
Schlafen	**14,4 m²**
Küche	**7,2 m²**
Diele	**9,6 m²**
Badezimmer	**4,4 m²**
Abstellraum	**1,9 m²**
Terrasse, zu ½	**1,9 m²**
Gesamt	**56,0 m²**

Wohnfläche

Die Wohnfläche beträgt ca. 56 m². Der Terrassenanteil von 1,9 m² ist darin bereits enthalten. Gemeinschaftsflächen im Untergeschoss zählen nicht zur Wohnfläche der Wohnung.

ZUSÄTZLICHER STAURAUM

Kellerraum im Untergeschoss

PKW-STELLPLATZ

Sondernutzungsrecht an St 1

Flächenangaben gemäß Verkehrswertgutachten vom 29.09.2026.

DRAUSSEN & GEMEINSAM

Ein Platz im Freien.

Die Terrasse ist sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus erreichbar.



Terrasse der Wohnung Nr. 2, Sondernutzungsrecht

Wohnen mit Begleitung

Zur Anlage gehören zehn Wohnungen. Ein Gemeinschaftsraum mit Teeküche sowie ein Pflegebad ergänzen das Wohnangebot.

Ein Aufzug verbindet alle Geschosse. In der Wohnung ist ein Notrufsystem installiert.



Gemeinschaftsraum mit Teeküche im Untergeschoss



Bad der Wohnung mit bodengleicher Dusche

Das Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche. Am Hauseingang ist ein elektrischer Türöffner vorhanden. Ein Notrufsystem in der Wohnung ergänzt die Ausstattung.

STANDORT & GEBÄUDE

Mitten in Bierlingen.

Brechengasse 20/1 · 72181 Starzach · Landkreis Tübingen



Südansicht der Erdgeschosswohnung

Im nördlichen Ortskern

Die Wohnanlage liegt in einem Wohngebiet unmittelbar gegenüber dem Pflegeheim. Das Rathaus ist laut Gutachten rund 150 Meter entfernt. Die Wohnlage wird dort als gut eingeordnet.

Die Belichtung und Besonnung sind durch die umliegende Bebauung und teils hohe Bepflanzung leicht eingeschränkt.

Gebäude & Ausstattung

Baujahr 2006. Konventionelle Mauerwerksbauweise mit Satteldach. Zehn Eigentumswohnungen, Aufzug über alle Geschosse und Ölzentralheizung mit Brauchwasserspeicher.

Erhaltungszustand

Dem Baujahr entsprechender Erhaltungszustand mit geringem Instandhaltungsstau. Dokumentiert sind ein defekter integrierter Spiegel in der Wohnung sowie leichte Feuchtigkeitsspuren mit Schimmelansatz an der Dachverglasung des Gemeinschaftsraums.

Energieinformationen

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Ölzentralheizung mit Brauchwasserspeicher. Der im Verkehrswertgutachten genannte Energieausweis war bis zum 28.08.2020 gültig und ist abgelaufen.

KAUF & KONTAKT

Ihr nächster Schritt.

Für weitere Informationen:

MINDESTGEBOT · HÖCHSTBIETERVERFAHREN

185.000 €

KONTAKTPERSON

Philipp Haag

Besondere Bezugsvoraussetzungen

Nach der im Gutachten wiedergegebenen Teilungserklärung müssen Nutzer älter als 60 Jahre oder behindert sein und dürfen nicht dauernd pflegebedürftig sein, müssen also noch ambulant versorgbar sein. Bei Ehepaaren genügt die Alters- oder Behinderungsvoraussetzung bei einem Ehegatten. Die weitere Voraussetzung muss bei beiden vorliegen. Gewerbliche oder berufliche Nutzung ist nicht gestattet.

Die Nutzung der Wohnung setzt den Eintritt in den Betreuungsvertrag mit der KBF voraus.
Maßgeblich sind die vollständige Teilungserklärung und der Betreuungsvertrag.
Neben den Kosten des Wohnungseigentums sind die vertraglichen Betreuungskosten zu berücksichtigen.

Kaufgegenstand

Zum Kaufgegenstand gehören die Eigentumswohnung Nr. 2 im Erdgeschoss, der zugeordnete Kellerraum sowie die Sondernutzungsrechte an der Terrasse und am Pkw-Stellplatz St 1. Mit der Wohnung sind 99,7/1.000 Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum verbunden.

Die Objektangaben und Abbildungen beruhen auf dem Verkehrswertgutachten von Reinhold Schiller vom 29.09.2026 zum Stichtag 06.08.2026. Der Verkauf erfolgt im Höchstbieterverfahren. Das Mindestgebot beträgt 185.000 €. Für weitere Informationen steht Herr Philipp Haag als Ansprechpartner zur Verfügung .

Stand der Objektangaben: 06.08.2026
Exposé vom 02.11.2026

HÖCHSTBIETERVERFAHREN

Gebotsabgabe und Termine

Verkauf im Höchstbieterverfahren · Mindestgebot 185.000 €

ANGEBOTSFRIST	ANGEBOTSÖFFNUNG	GEMEINDERAT
14.12.2026	15.12.2026	28.01.2027
Eingang bei der Gemeinde	**11:00 Uhr**	voraussichtlicher Termin

Gebotsabgabe

Angebote können schriftlich oder per E-Mail abgegeben werden. Sie müssen spätestens am 14.12.2026 bei der Gemeinde eingegangen sein. Bitte nennen Sie den angebotenen Kaufpreis sowie Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Kontaktdaten.

SCHRIFTLICH

Gemeinde Starzach
Finanzverwaltung
Hauptstraße 15
72181 Starzach

PER E-MAIL

Philipp.Haag@starzach.de

Rückfragen: Philipp Haag
Telefon 07483 188-30

Entscheidung des Gemeinderats

Über die Veräußerung der Wohnung und die Auswahl des Erwerbers entscheidet der Gemeinderat. Die Beschlussfassung ist voraussichtlich für die Sitzung am 28.01.2027 vorgesehen.

Durch die Gebotsabgabe, die Angebotsöffnung oder den Gemeinderatsbeschluss kommt noch kein Kaufvertrag zustande. Der Abschluss des Kaufvertrags bedarf gemäß § 311b Abs. 1 BGB der notariellen Beurkundung.