

EXPOSE

Architektenhaus im  
Chalet-Stil –  
Wohntraum mit  
Potenzial  
Objekt-Nr. 393



**HONBERG IMMOBILIEN**  
SCHÖN WOHNEN.



KONTAKT

**Honberg Immobilien GbR**

[www.honberg-immobilien.de](http://www.honberg-immobilien.de)  
[info@honberg-immobilien.de](mailto:info@honberg-immobilien.de)  
Tel.: 07461 - 90889 50

Honbergstraße 4  
78532 Tuttlingen

**ZU VERKAUFEN**



**HONBERG IMMOBILIEN**  
SCHÖN WOHNEN.



# INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Fakten 04-05

Objektbeschreibung 06-07

Lagebeschreibung 08

Objektbilder 09-21

Grundrisse 22-24

Datenblatt 25-27

# HIGHLIGHTS

- **994 m<sup>2</sup> Grundstück** – sonnige Süd-West-Ausrichtung
- **Individuelle Architektur** – markante Holzdecken und Mahagoni Fensterrahmen
- **Glasfront zum Garten** – lichtdurchfluteter Wohnbereich mit offenem Raumgefühl
- **Zwei Wohneinheiten möglich** – ideale Option für Mehrgenerationenwohnen
- **Bereits vollständig entkernt** – sofort startklar für die Umsetzung eigener Wohnideen und Raumkonzepte



**HONBERG IMMOBILIEN**  
SCHÖN WOHNEN.



# FAKten



**Entkerntes Einfamilienhaus** mit dem Ursprungsbaujahr 1981 und einer **Grundstücksfläche** von 994 m<sup>2</sup>. **Gesamtwohnfläche** von ca. 230 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf 7 Zimmer und 2 Etagen.  
Grundsteuer 2025: rund 569€



Befeuerung durch eine **Gas-Zentralheizung** aus dem **Jahr 2013**. EG und DG werden mit einer **Fußbodenheizung** beheizt. **Radiatoren** sind im gesamten Kellergeschoss sowie zusätzlich in den Schlafzimmern EG/DG an den Wänden vorhanden.



## Weitere **Besonderheiten**:

Außenkamin betrieben mit Holz, Möglichkeit eines Kamins im Wohnzimmer, extra Stauraum oberhalb der Garage, Garten/Terrasse/Balkon mit Süd-West-Ausrichtung, Zisterne unterirdisch, Mahagoni Fensterrahmen, Voll unterkellert, Warmwasserspeicher vorhanden (gelagert)



Ausreichend **Parkmöglichkeiten** durch eine Einzelgarage, mind. einem Carport-Stellplatz und einem Freistellplatz.



Kaufpreis: **645.000 €**

Maklercourtage: **3,00 %** zzgl. 19% MwSt.

# OBJEKT BESCHREIBUNG

## Architektenhaus im Chalet-Stil – Wohntraum mit Potenzial in Spaichingen

Das im Jahr 1981 erbaute Einfamilienhaus bietet auf rund 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein außergewöhnliches Raumgefühl und die Möglichkeit, das Dachgeschoss als separate Einliegerwohnung zu nutzen. Das Haus wurde in den Jahren 2022/2023 vollständig entkernt – eine ideale Ausgangsbasis für persönliche Wohnideen.

### Raumaufteilung & Nutzung

Das Gebäude erstreckt sich über zwei Wohnebenen und ist vollständig unterkellert. Insgesamt stehen 7 Zimmer zur Verfügung, davon 4 Schlafzimmer, 2 Bäder, 1 separates WC, 2 Küchen sowie 2 großzügige Wohn- und Essbereiche.

Ein gemeinsamer Windfang mit zentraler Haustüre verbindet Erd- und Dachgeschoss. Über die innenliegende Treppe erreichen Sie das Obergeschoss, das sich bei Bedarf mit einem separaten Eingang zu einer Einliegerwohnung umbauen lässt – ideal für Mehrgenerationenwohnen.

### Bauweise & Ausstattung

Die Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet. Außenwände aus Betonschalungssteinen und Innenwände aus Kalksandstein sorgen für Stabilität und Langlebigkeit. Das Dach ist mit Bitumenschindeln gedeckt und mit Glaswolle gedämmt. Charakteristisch für das Haus sind die hochwertigen Holzdecken und die Mahagoni-Holzfenster mit 2- bzw. 3-fach-Verglasung, die dem Gebäude einen warmen Chalet-Charakter verleihen.

### Heizung & Haustechnik

Beheizt wird das Haus über eine Gas-Zentralheizung (Bj. 2013) mit Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss sowie neu eingebaute Radiatoren im Keller. Die Fußbodenheizungs-



anlage wurde überprüft und ist voll funktionsfähig. Die Wasser- und Gasleitungen bis zum Hausanschluss wurden 2025 erneuert. Eine LAN-Verkabelung in allen Schlafzimmern und Kellerräumen ist bereits vorbereitet. Möglich sind bis zu 1000 Mbit/s Internetgeschwindigkeit. Die vorhandenen Steckdosen und Lichtschalter wurden von der Firma Strom überprüft und sind durch ihre dreidrige Verkabelung als in Ordnung eingestuft worden.

### Grundstück & Außenbereich

Das großzügige Grundstück mit ca. 994 m<sup>2</sup> bietet Freiraum für Gartenliebhaber und Familien. Auf der Süd-West-Seite laden Terrasse und Balkon zum Entspannen in der Mittags- und Abendsonne ein. Der Garten erstreckt sich auf die Ost- und Westseite des Hauses und verfügt über einen Außenkamin sowie eine Zisterne zur Regenwassernutzung. Die Grundstücksgrenzen wurden 2025 neu vermessen und sind klar markiert – optimal für den Bau eines Zauns. Zum Haus gehören eine Einzelgarage mit zusätzlichem

# OBJEKT BESCHREIBUNG



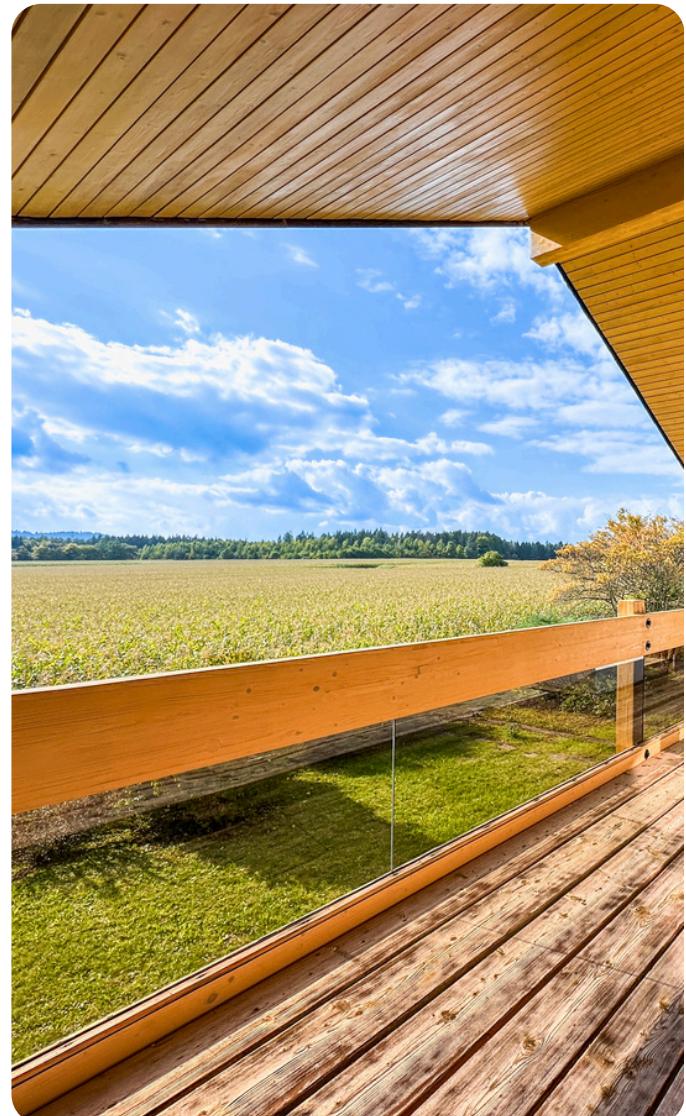
## Architektenhaus im Chalet-Stil – Wohntraum mit Potenzial in Spaichingen

Stauraum oberhalb, mindestens ein Carport-Stellplatz sowie ein weiterer Außenstellplatz.

### Modernisierungen & Zustand

Das Objekt befindet sich im entkernten Zustand – viele vorbereitende Arbeiten sind bereits abgeschlossen (aufgelistet auf Seite 26). Noch ausstehend sind die Erneuerung der Wasser- und Abwasserleitungen im Haus sowie die Entfernung der Eternitverkleidungen im Außenbereich (Ortgang des Daches). Eine baubiologische Prüfung hat keine Asbestbelastung im Innenraum ergeben.

Dieses Architektenhaus im Chalet-Stil bietet eine seltene Kombination aus solider Bausubstanz, großzügigem Raumangebot und modernem Gestaltungsfreiraum. Ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf die ein Haus mit Charme und Entwicklungspotenzial suchen.



Zum Immobilienfilm!



**HONBERG IMMOBILIEN**  
SCHÖN WOHNEN.



# LAGEBESCHREIBUNG

## 78549 Spaichingen

Das Architektenhaus liegt in ruhiger, familienfreundlicher Lage im Nord-Westen von Spaichingen, direkt am Rand einer landwirtschaftlichen Fläche. Die Süd-West-Ausrichtung ermöglicht eine unverbaute Aussicht auf die umliegende Natur und Sonne bis in die Abendstunden.

Die Stadt Spaichingen vereint ländliche Idylle und städtischen Komfort – eingebettet ins Tal der Prim und am Fuße des Dreifaltigkeitsbergs.

In wenigen Minuten erreichen Sie:

- Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie eine Bushaltestelle – ideal für Familien
- Einkaufsmöglichkeiten (ca. 5 Minuten mit dem Auto)
- Ärzte (ca. 10 Minuten zu Fuß)
- Das Stadtzentrum Spaichingen mit Restaurants, Cafés und vielfältigen Shoppingmöglichkeiten (ca. 5 Minuten mit dem Auto)

- Spazierwege (ca. 100 Meter zu Fuß entfernt)

Durch die gute Verkehrsanbindung über die B14 sowie den Bahnhof Spaichingen sind die umliegenden Städte Tuttlingen, Rottweil und Villingen-Schwenningen schnell erreichbar.

Die familienfreundliche Infrastruktur und das breite Bildungsangebot machen Spaichingen zu einem begehrten Wohnort für Familien.



Quelle: [www.google.de/maps](http://www.google.de/maps)



## Ein Blick von Außen









**HONBERG IMMOBILIEN**  
SCHÖN WOHNEN.



Original



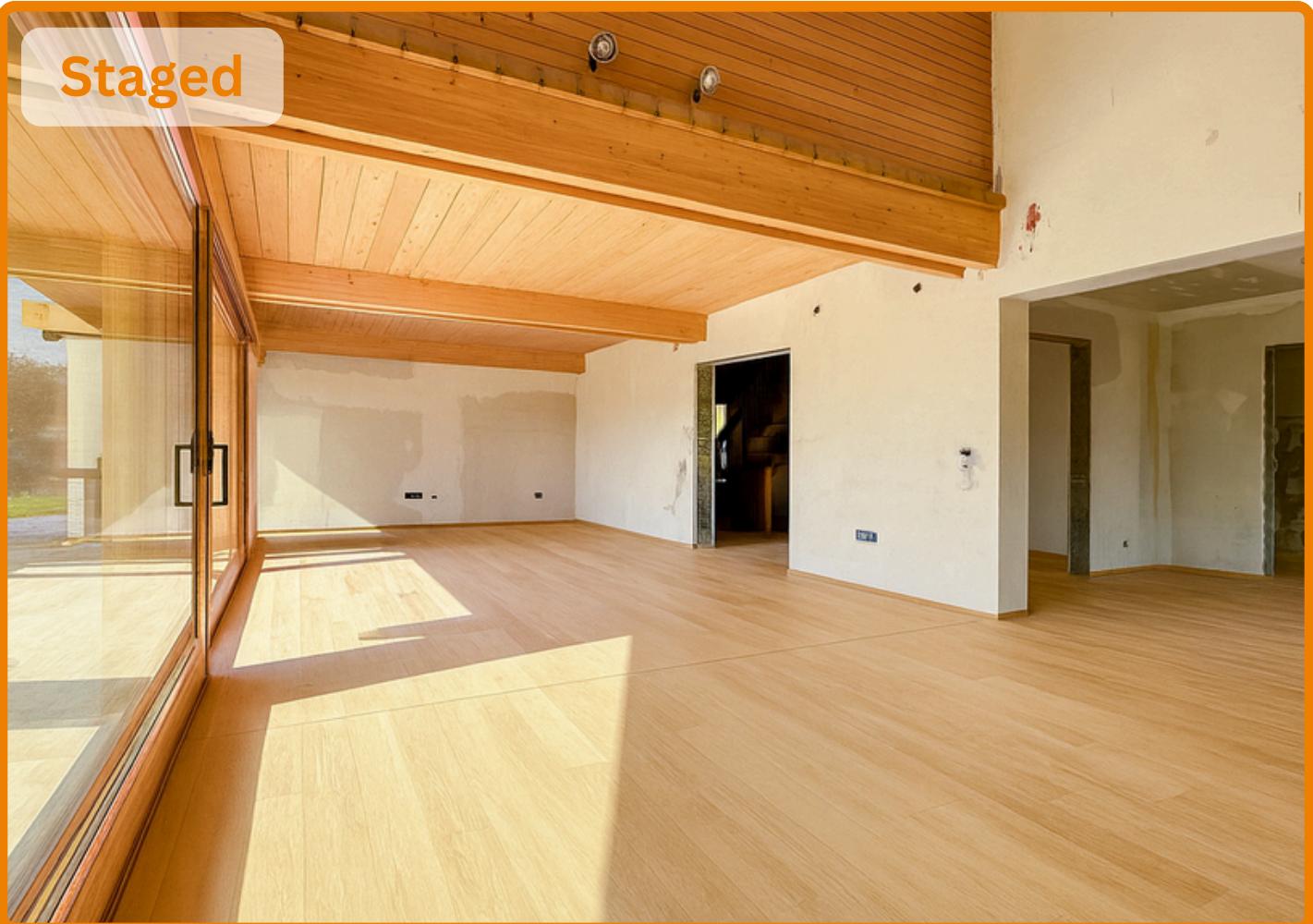
Staged



Original



Staged



Original



Staged



Original



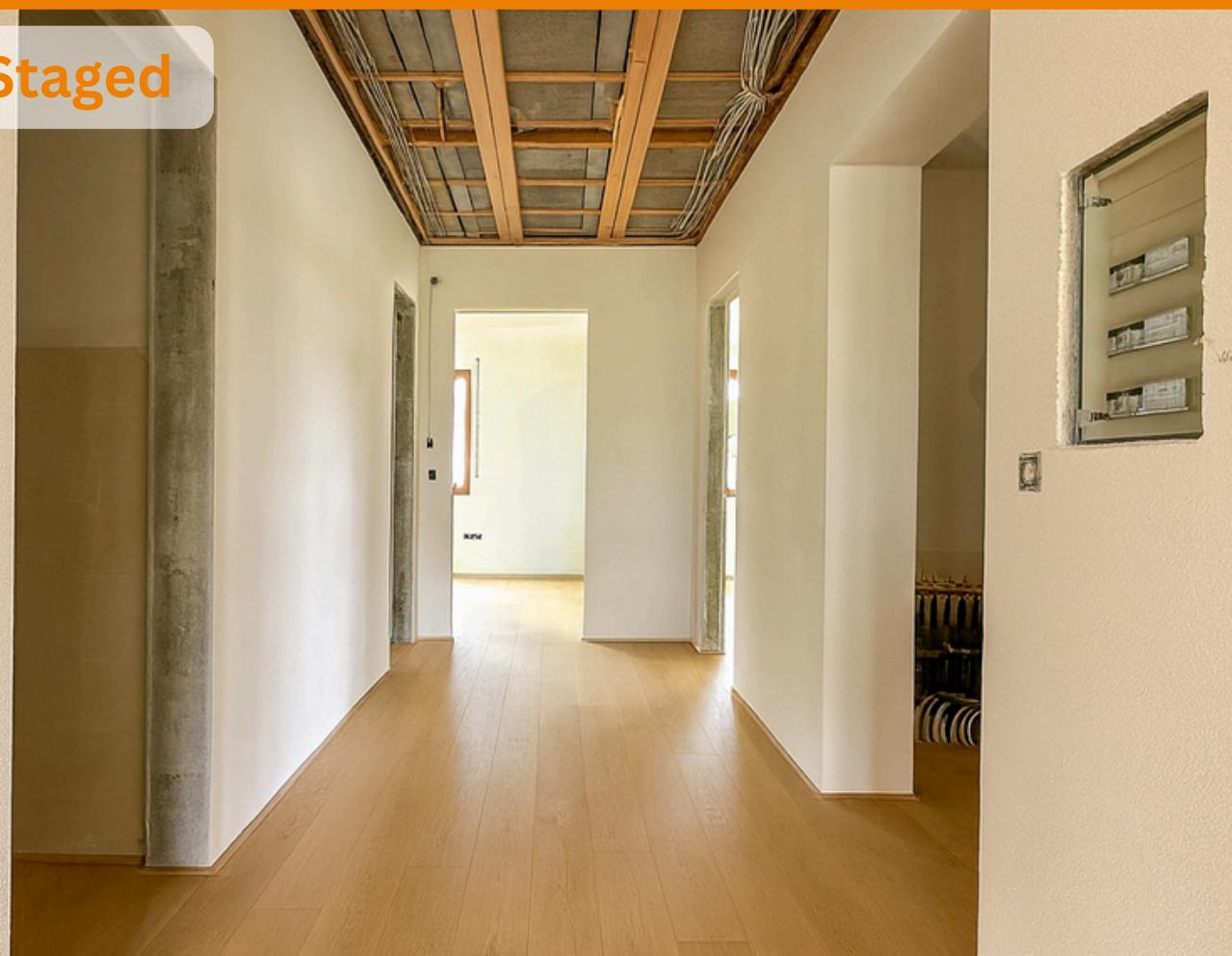
Staged



Original



Staged



Original



Staged



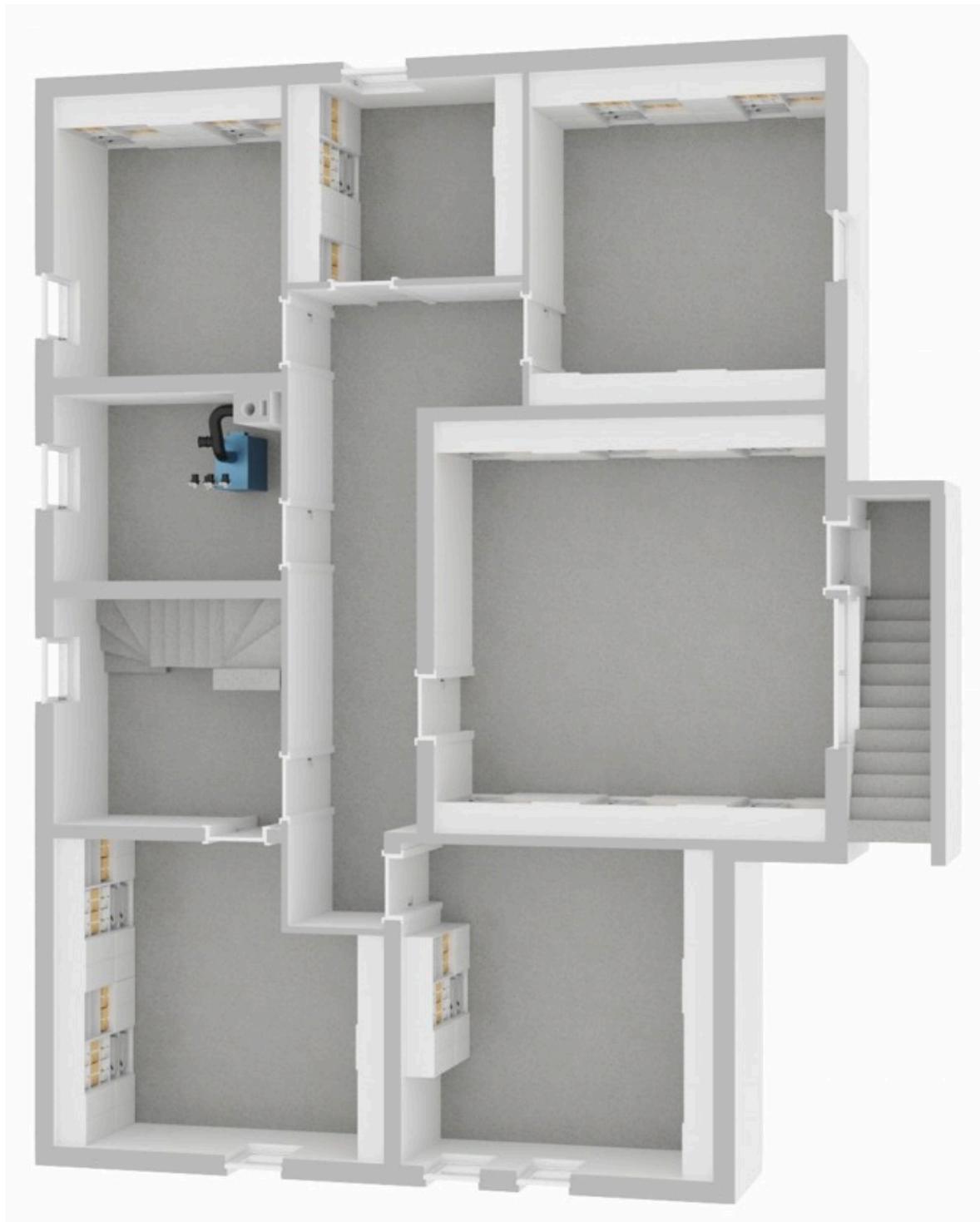






# GRUNDRISS

**Kellergeschoss**  
(ca. 139 m<sup>2</sup> Nutzfläche)



SCHÖN WOHNEN.

# GRUNDRISS

**Erdgeschoss** (ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche)



SCHÖN WOHNEN.

# GRUNDRISS

**Dachgeschoß**  
(ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche)



SCHÖN WOHNEN.

# DATENBLATT

|   |   |
|---|---|
| Baujahr   | 1981  |
| Wohnfläche / reine Nutzfläche                   | ca. 230 m <sup>2</sup> / ca. 139 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer                                   | 7   |
| Anzahl Schlafzimmer                             | 4   |
| Anzahl Badezimmer                               | 2   |
| Anzahl sep. WC                                  | 1   |
| Befeuerung/Heizungsart                          | Gas/Zentralheizung                              |
| Bauweise  | Massiv  |
| Terrasse/Balkon                                 | 1 Terrasse/ 1 Balkon                            |
| Zustand   | entkernt  |
| Kaufpreis                                       | 645.000 €                                       |
| Vom Käufer im Erfolgsfall zu zahlende Provision | 3% Käuferprovision zzgl.<br>19% MwSt.           |
| Verfügbar ab                                    | Bezugsfrei nach Absprache                       |
| Stellplätze                                     | 1 Einzelgarage,<br>2 Freistellplätze            |

# MODERNISIERUNGEN

## Holzflächen außen & innen

- Alle dunklen Holzbereiche abgeschliffen/abgestrahlt
- Außen in heller, moderner Farbe gestrichen

## Elektrik & Netzwerk

- LAN-Verkabelung in allen Schlafzimmern & Kellerraum (Firma Strom Spaichingen)
- Steckdosen & Schalter geprüft → dreiadrige Verkabelung, technisch einwandfrei

## Innenausbau

- Gipskartondecken in Küche & Schlafzimmer EG (Vorbereitung für Rauputz)
- Türöffnungen im Rohbau leicht verbreitert
- Bad im Erdgeschoss vergrößert

## Heizung & Sanitär

- Fußbodenheizung EG & DG gespült, geprüft → voll funktionsfähig
- Neue Heizkörper in mehreren Räumen (Keller mit Heizkörpern, Leitungen erneuert)
- Neuer, großer Warmwasserspeicher vorhanden & bereits bezahlt

## Fenster & Oberflächen

- Alle Fenster (2- & 3-fach verglast) innen & außen abgeschliffen
- Silikonfugen rundum zu erneuern

## Außenbereich & Grundstück

- Teich entfernt, Fläche neu mit Rasen eingesät
- Grundstücksgrenzen neu vermessen, Grenzsteine gesetzt

## Dach & Bauzustand

- Bitumendach in gutem Zustand
- Empfehlung: Erneuerung des Ortgangs (Asbest/Eternit)

## Gesundheit & Sicherheit

- Innenräume von Baubiologin auf Asbest geprüft → asbestfrei

# DATENBLATT

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| Energieausweis vorhanden   | Ja                            |
| Energieausweis             | Bedarfssausweis               |
| Energiebedarf              | 142,5 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Baujahr Wärmeerzeuger      | 2013                          |
| Baujahr Gebäude            | 1981                          |
| wesentlicher Energieträger | Erdgas                        |
| Energieeffizienzklasse     | E                             |
| Energieausweisdatum        | 20.12.2021                    |
| Energieausweis gültig bis  | 19.12.2031                    |



## **Rechtshinweis**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Haftungsansprüche von Dritten sind ausgeschlossen.

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen**

### **1. Maklerprovision**

Wir versichern Ihnen, dass wir Ihre Daten nur für den internen Bedarf nutzen und nicht an Dritte weitergeben. Die Vormerkung und Zusendung von Angeboten sowie Besichtigungstermine und Auskünfte erfolgen unverbindlich und kostenlos. Bei erfolgreicher Tätigkeit von Honberg Immobilien GbR beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3,00% zzgl. 19% MwSt. aus dem Kaufpreis. Der Interessent erklärt sich damit einverstanden, dass seine Angaben gespeichert werden und ein erfolgsabhängiger Vermittlervertrag, durch Zugang zum Exposé und nach Ablauf der Widerrufsfrist, entsteht. Die Provision ist nach notarieller Beurkundung verdient und fällig innerhalb 7 Tagen.

### **2. Widerrufsbelehrung für Verbraucher, Widerrufsrecht**

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses bzw. ab dem Tag der Exposéeinsicht. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Honberg Immobilien GbR, Honbergstr. 4, 78532 Tuttlingen | E-Mail: [info@honberg-immobilien.de](mailto:info@honberg-immobilien.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufs vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### **3. Schlussbestimmung**

Honberg Immobilien GbR | Honbergstr. 4, 78532 Tuttlingen

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Daten des Kunden, die den Geschäftsverkehr mit ihm betreffen, werden im Sinne des Datenschutzgesetzes verarbeitet. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen dadurch nicht berührt. Die Vertragspartner haben die unwirksame Klausel durch eine wirtschaftlich gleichwertige und wirksame Bestimmung zu ersetzen.

### **4. Haftungsausschluss**

Alle Untersuchungen werden nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Das Exposé basiert ausschließlich auf Informationen und Daten, die im Rahmen der beauftragten Untersuchungen zur Verfügung gestellt werden sowie auf dem spezifischen Gebäude- und Grundstückszustand, wie er augenscheinlich zum Zeitpunkt der Begehung im Untersuchungsobjekt angetroffen wird. Wenn mündliche Informationen von Seiten des Auftraggebers oder der die Begehung begleitenden Personen vor Ort einfließen, so muss der Exposéverfasser bei entsprechender Plausibilität in gutem Glauben davon ausgehen, dass diese Aussagen der Wahrheit entsprechen. Honberg Immobilien kann nicht ausschließen, dass über die in den Exposé aufgeführten Gebäudemängel hinaus weitere Mängel in nicht zugänglichen oder aufgrund von anderen Restriktionen nicht zu besichtigenden Gebäudebereichen bestehen.



# **HONBERG IMMOBILIEN**

## SCHÖN WOHNEN.



Konnten wir Ihr  
Interesse wecken?

**Honberg Immobilien  
GbR**

Honbergstraße 4  
78532 Tuttlingen

**Ansprechpartner:  
Herr Robin Schlude**

[www.honberg-immobilien.de](http://www.honberg-immobilien.de)  
[info@honberg-immobilien.de](mailto:info@honberg-immobilien.de)  
Tel.: 07461/90889-50  
Mobil: 0170/4903971

