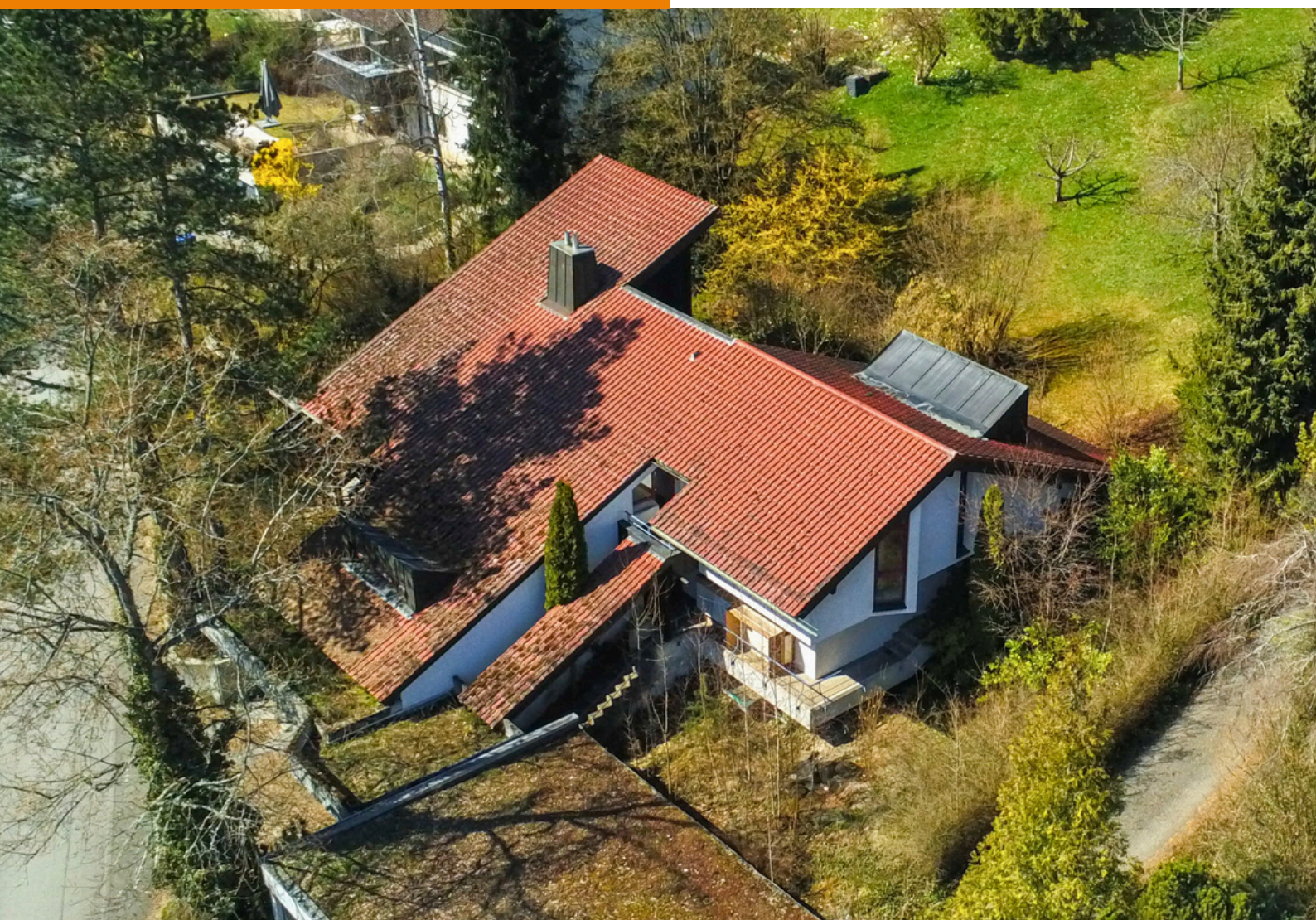


EXPOSE

Ein architektonisches
Meisterwerk in
schöner Lage von
Tuttlingen!



HONBERG IMMOBILIEN
SCHÖN WOHNEN.



ZU VERKAUFEN

KONTAKT

Honberg Immobilien GbR

www.honberg-immobilien.de

info@honberg-immobilien.de

Tel.: 07461 - 90889 50

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

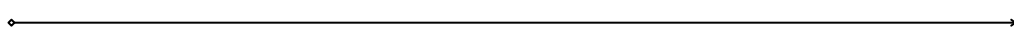


HONBERG IMMOBILIEN
SCHÖN WOHNEN.

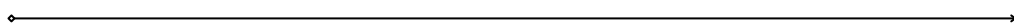


INHALTSVERZEICHNIS

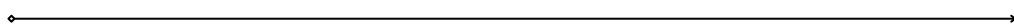
Highlights & Fakten 04-05



Objektbeschreibung 06-07



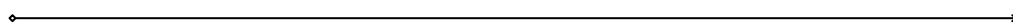
Lagebeschreibung 08



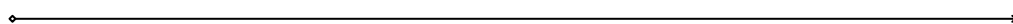
Objektbilder 09-18



Grundrisse 19-21



Datenblatt 22-24



HIGHLIGHTS

- Architektonisches Unikat mit Stil und Charakter - entworfen von Günter Herrmann Architekten
- Offene Galerie mit Wow-Effekt, Raumdurchquerung mithilfe einer Brücke
- Loft-Feeling inklusive
- Großzügiger Keller mit separatem Eingang
- Freundliches und ruhiges Familienumfeld in beliebtem Wohngebiet



HONBERG IMMOBILIEN
SCHÖN WOHNEN.



FAKTEN



Einfamilienhaus mit dem Ursprungsbaupjahr 1977 und einer **Grundstücksfläche** von 894 m².
Gesamtwohnfläche von 174 m².



Befuerung durch eine **Öl-Zentralheizung (Bj.: 2000)**.
Das Erdgeschoss wird mit einer **Fußbodenheizung**,
das Kellergeschoss mit **Radiatoren an den Wänden**
beheizt.
Der große Öltank weist ein Fassungsvermögen von
10.000 Litern auf.



Weitere **Besonderheiten**:
offene Galerie, Pergola, offener Kaminofen im
Wohnzimmer, großzügiger Keller, 1 Terrasse, 1 Balkon



Ausreichend **Parkmöglichkeiten** durch eine
Einzelgarage und einem weiteren Stellplatz



Kaufpreis: **690.000 €**

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

OBJEKTBESCHREIBUNG

Ein architektonisches Unikat in Tuttlingen – Zeitlos. Stilvoll. Eindrucksvoll.

Entworfen vom renommierten Architekten Günter Herrmann (Günter Herrmann Architekten) ist dieses Einzelstück aus dem Jahr 1977 ein Paradebeispiel visionärer Baukunst. Bereits in den 70er Jahren seiner Zeit voraus, überzeugt das Anwesen bis heute mit einer offenen, lichtdurchfluteten und modernen Architektur, die ihresgleichen sucht. Auf zwei Ebenen verteilt sich eine

-santer Wohnraum mit hohen Decken und großer Fensterfront – ein echtes Statement. Links des Eingangs liegt ein lichtdurchflutetes Zimmer mit Südausrichtung – ideal als Gäste-, Arbeits- oder Schlafzimmer. Der offen gestaltete Wohn-/Essbereich schafft mit seiner architektonischen Klarheit ein unvergleichliches Raumgefühl. Die integrierte Küche grenzt direkt an den Ess-



Aufnahme der Immobilie aus den 70-er Jahren

Wohnfläche von ca. 174 m², eingebettet in ein großzügiges Grundstück mit 894 m² Fläche. Hier trifft Design auf Funktionalität – mit viel Raum zur Entfaltung.

Bereits beim Betreten des Hauses eröffnet sich nach Durchquerung der Diele ein impo-

-bereich und bietet Zugang zum Garten. Ein Highlight ist das Kaminzimmer auf der Westseite, mit offenem Kamin und direktem Ausgang zur überdachten Pergola. Zwei weitere Zimmer im Erdgeschoss eignen sich ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer.

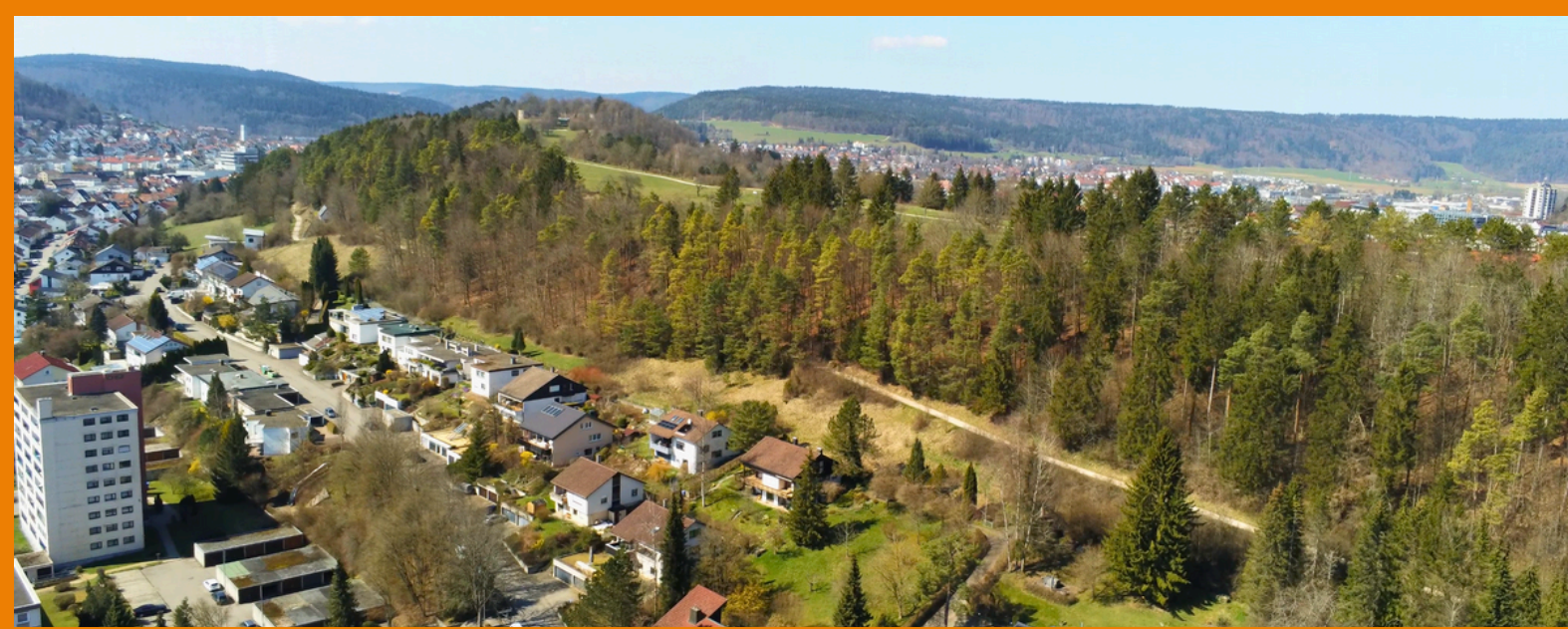
OBJEKTBESCHREIBUNG

Praktische Abstellräume und ein separates Gäste-WC runden das Raumangebot ab. Zudem verfügt das Erdgeschoss über einen Haupt- sowie einen zusätzlichen Seiteneingang. Über eine stilvolle Brücke gelangen Sie vom offenen Studio in das Elternschlafzimmer. Die Galerie schenkt eindrucksvolle Blicke in den Wohn- und Essbereich und verbindet die Ebenen auf elegante Weise.

Mit rund 145 m² Nutzfläche bietet das Untergeschoss großes Potenzial. Neben Heiz- und Technikräumen findet sich hier ein großzügiger Raum mit eigenem Zugang, der in der Vergangenheit als Partyraum diente.

Ein Öltank mit 10.000 Litern Fassungsvermögen sowie eine Einzelgarage und ein zusätzlicher Stellplatz (auf Wunsch umbaubar zur Einzelgarage) ergänzen das Angebot. Ein Haus, das nicht nur durch seine Architektur, sondern auch durch seine Raumqualität und Individualität überzeugt. Ein Ort für Menschen, die das Besondere suchen – ohne Kompromisse bei Stil, Lage und Substanz.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin – und entdecken Sie ein Zuhause, das man nicht einfach nur bewohnt, sondern erlebt.



LAGEBESCHREIBUNG

Wohnen unterhalb des Honbergs in Tuttlingen

Das Einfamilienhaus befindet sich unterhalb des Honbergs, einer der gefragtesten Wohngenden von Tuttlingen. Diese attraktive Lage bietet eine harmonische Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Erholung.

Die hervorragende Infrastruktur von Tuttlingen sorgt dafür, dass alle wichtigen Einrichtungen in wenigen Minuten erreichbar sind. Mehrere Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem mit dem Auto erreichbar. Das Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés erreichen Sie in nur 10 Minuten mit dem Auto. Hier bietet die Donau, flankiert

von einer schönen Parkanlage und kleinen Lokalen, eine idyllische Umgebung zum Entspannen und Verweilen. Eine Minigolfanlage rundet das Freizeitangebot ab.

Tuttlingen, bekannt als das "Weltzentrum der Medizintechnik", bietet eine ausgezeichnete medizinische Versorgung. Zahlreiche Ärzte, Bäckereien, Supermärkte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind nur wenige Autominuten entfernt. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Egal ob Sie mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs sind, Sie erreichen schnell und unkompliziert Ihr Ziel.

Ein Blick von oben





















GRUNDRISS

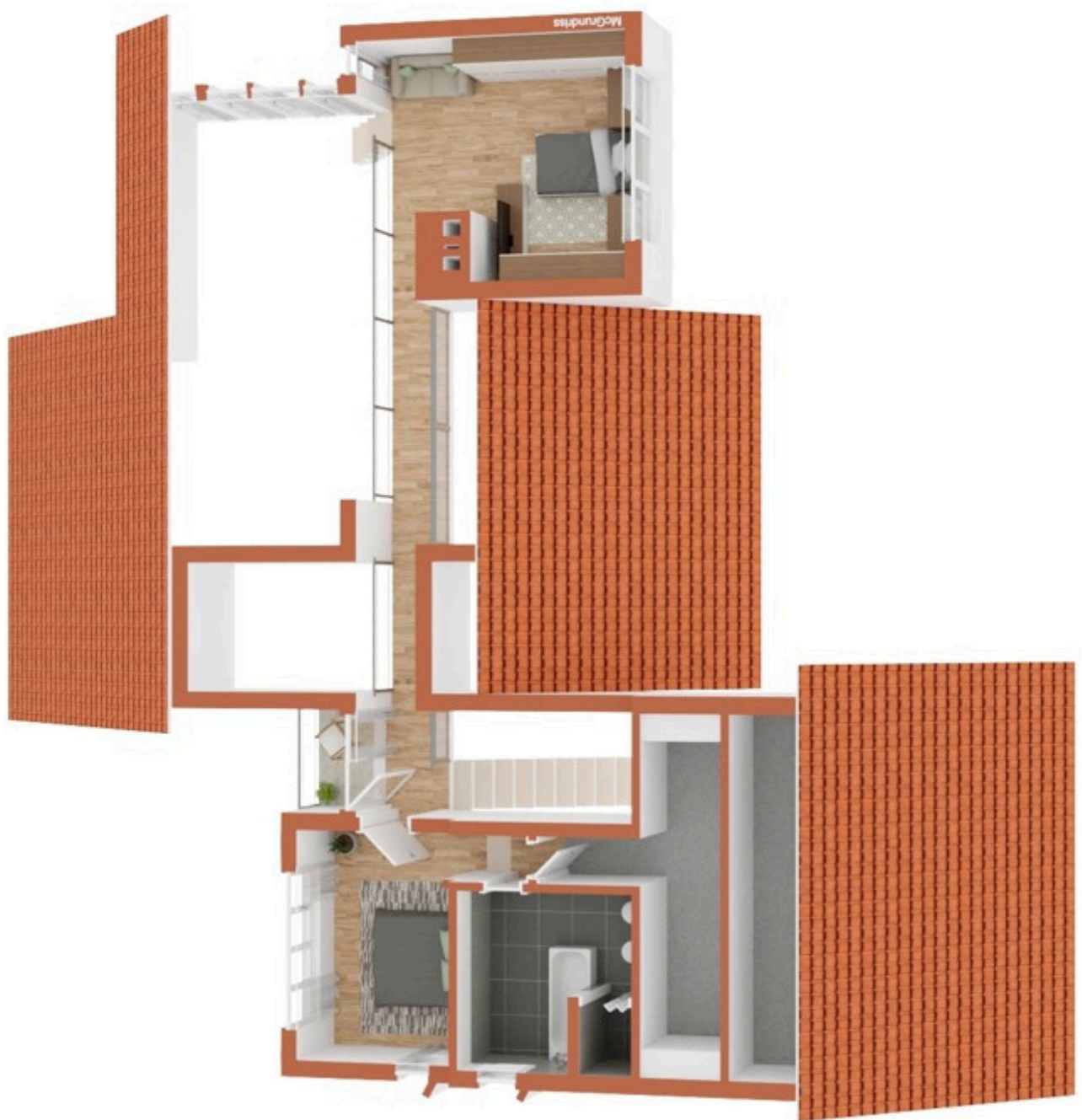
Erdgeschoss (ca. 116 qm Wohnfläche)



SCHÖN WOHNEN.

GRUNDRISS

Galeriegeschoss (ca. 58 qm Wohnfläche)



SCHÖN WOHNEN.

GRUNDRISS

Kellergeschoss (ca. 145 qm Nutzfläche)



DATENBLATT

Objektnummer	368
Baujahr	1977
Wohnfläche/Nutzfläche	174 qm / 319 qm
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Terrasse, Balkon	1 Terrasse, 1 Balkon
Zustand	gepflegt
Kaufpreis	690.000 €
Vom Käufer im Erfolgsfall zu zahlende Provision	3% Käuferprovision zzgl. 19% MwSt.
Verfügbar ab	nach Absprache
Stellplätze	Einzelgarage + Stellplatz

DATENBLATT

Highlights auf einen Blick

- Einmaliges Architektenhaus – entworfen von Günter Herrmann
- Reine Wohnfläche: ca. 174 m²
- Grundstück: ca. 894 m²
- 3 Ebenen inkl. Galeriegeschoss mit Brücke
- 2 Badezimmer + separates Gäste-WC
- Beeindruckender Wohn-/Essbereich mit Loft-Charakter
- Kaminzimmer mit offenem Kamin und Zugang zur Pergola
- Große Fensterflächen, lichtdurchflutete Räume, hohe Decken
- 145 qm Kellernutzfläche
- Garage + weiterer Stellplatz (optional zur Garage erweiterbar)

DATENBLATT

Energieausweis vorhanden	Ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energiebedarf	187,4 kWh/(m ² *a)
Baujahr Objekt	1977
wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr Energieerzeuger	2000
Energieeffizienzklasse	F
Energieausweisdatum	16.04.2025
Energieausweis gültig bis	16.04.2035



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 Zuwiderhandlung 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 beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3,00% zzgl. gesetzlicher 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 Exposéinsicht. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Honberg Immobilien GbR, Honbergstr. 4, 78532 Tuttlingen | E-Mail: 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

www.honberg-immobilien.de
info@honberg-immobilien.de

**Ansprechpartner:
Gregor Koplin**

Tel.: 07461 / 90 889 - 50

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

