

EXPOSE

Außergewöhnliche  
Immobilie in bester  
Lage!



**HONBERG IMMOBILIEN**  
SCHÖN WOHNEN.



**ZU VERKAUFEN**

KONTAKT

**Honberg Immobilien**

[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



**HONBERG** IMMOBILIEN  
SCHÖN WOHNEN.

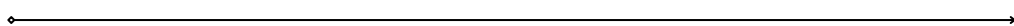


# INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Fakten 04-05



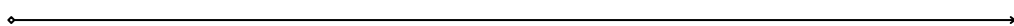
Objektbeschreibung 06



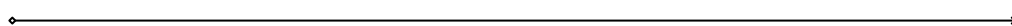
Lagebeschreibung 07



Objektbilder 08-17



Grundrisse 18-20



Datenblatt 21-23



---

# HIGHLIGHTS

- Großzügiges Grundstück mit gepflegtem Garten
- Gemütliches Wohn- / Esszimmer mit großem Holzofen
- Sehr freundliches und ruhiges Familienumfeld in beliebtem Wohngebiet
- Energieeffiziente Solar- / und Photovoltaikanlage
- Geräumige Sauna zum Wohlfühlen
- Lichtdurchfluteter Wintergarten



**HONBERG IMMOBILIEN**  
SCHÖN WOHNEN.



# FAKTEN



**Modernes** Einfamilienhaus mit dem Ursprungsbaujahr 1985 und einer Grundstücksfläche von 831 m<sup>2</sup>.  
**Gesamtwohnfläche** von 254 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf 10 Zimmer. Immobilie in ausgewiesener Spielstraße.

---



Befuerung durch eine **Öl-Zentralheizung** mit Radiatoren an den Wänden.  
Zusätzliche **Fußbodenheizung** in einigen Räumen.  
Heizungsarten jeweils einzeln ansteuerbar.

---



Weitere **Besonderheiten**:  
Holzofen im Wohn-/Esszimmer, großzügiger komplett ausgebauter Keller mit Partyraum, Wintergarten, Sauna, Gästezimmer mit separater Dusche und WC, Neue Solar-/ und PV-Anlage mit großzügigem Speicher, Koi-Teich im Garten, überdachte Terrasse mit gemauertem Grill, zentrale Schließ-/Code-Anlage (schlüssellos), vollständige Klimatisierung der gesamten Immobilie

---



Ausreichend **Parkmöglichkeiten** durch zwei Doppelgaragen und eine Einzelgarage sowie weiteren Stellplätzen.

---



Kaufpreis: **999.000 €**

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

---

# OBJEKT BESCHREIBUNG

## Traumhafte Immobilie in ruhiger Lage von Spaichingen!

Diese beeindruckende Immobilie bietet eine Ruheoase in einer familienfreundlichen Umgebung. Mit insgesamt 254 qm Wohnfläche, 10 Zimmern und 831 qm Grundstücksfläche bietet das Haus mehr als genug Platz für die ganze Familie.

Neben der Lage in einem verkehrsberuhigten Bereich, befindet sich das Objekt zudem nur wenige Meter von der nächsten Bushaltestelle entfernt.

Der großzügige Garten mit Koi-Teich ist vollständig umzäunt und bietet reichlich Platz für Erholung und Freizeit. Die Immobilie verfügt über zwei Doppelgaragen und eine Einzelgarage sowie zusätzliche Stellplätze im Freien. Extra Stauraum ist oberhalb der Garagen vorhanden.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein gemütlicher Wohn-/Essbereich mit einem einladenden Holzofen, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Von hier aus gelangen Sie in den Wintergarten, der zusätzliche Wohnfläche bietet. Die hochwertige Einbauküche lässt keine Wünsche offen. Ein Anbau beherbergt ein Schlafzimmer sowie ein separates Badezimmer, ideal für Gäste oder Familienmitglieder. Die überdachte Terrasse mit direktem Zugang zum Garten lädt zum Verweilen ein. Eine Wendeltreppe verbindet das behindertengerechte Erdgeschoss mit dem ersten Obergeschoss und dem ausgebauten Kellergeschoss.

Das Obergeschoss besticht durch ein hochwertig gefliestes Badezimmer mit Fuß-

bodenheizung, einem Gästezimmer mit separater Dusche und WC sowie dem Hauptschlafzimmer mit gemütlichem Vorraum und schönem Gartenblick.

Der vollständig unterkellerte Bereich ist ein Highlight dieser Immobilie. Hier finden Sie eine Sauna, einen Partyraum mit Holzofen sowie eine weitere Dusche, Badewanne und WC sowie eine Entkalkungsanlage. Ein Waschmaschinen- und Trockneranschluss stehen ebenfalls zur Verfügung.

Moderne Solar- und Photovoltaikanlagen sind installiert und tragen zur nachhaltigen Energieversorgung bei. Die zentrale Öl-Heizung sorgt für wohlige Wärme in der gesamten Immobilie. Im Sommer sorgt die verbaute Klimaanlage im gesamten Haus für ein angenehmes Klima.

Dieses außergewöhnliche Objekt in Spaichingen bietet alles, was das Herz begehrt – von großzügigen Wohnflächen über hochwertige Ausstattungen bis hin zu einem idyllischen Außenbereich. **Ideal für Familien, die Ruhe und Komfort suchen.**





# LAGEBESCHREIBUNG

## **78549 Spaichingen**

Die charmante Stadt Spaichingen liegt im Landkreis Tuttlingen in Baden-Württemberg und bietet eine perfekte Kombination aus städtischem Komfort und ländlicher Idylle. Die Stadt liegt eingebettet in das Tal der Prim und am Fuße des markanten Dreifaltigkeitsbergs, der ein beliebtes Ausflugsziel mit herrlichem Panoramablick ist.

Neben einem ausgedehnten Netz an Wander- und Spazierwegen verfügt die Ortschaft über ein facettenreiches Vereinsangebot sowie über diverse abendliche Kulturangebote. Zusätzlich bietet die Stadt verschiedene Bildungseinrichtungen, darunter mehrere Kindergärten, eine Grundschule mit Frühförderung und ein allgemeinbildendes Gymnasium.

Spaichingen verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Über die

nahegelegene Bundesstraße B14 ist die Stadt hervorragend mit den umliegenden Städten Tuttlingen, Rottweil und Villingen-Schwenningen verbunden. Der Bahnhof Spaichingen bietet regelmäßige Zugverbindungen, die Pendlern und Reisenden eine bequeme Alternative zum Auto bieten. Die Innenstadt von Spaichingen bietet eine gute Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und Boutiquen. Wochenmärkte und regionale Anbieter sorgen für frische Produkte und lokale Spezialitäten. Verschiedene Restaurants, Cafés und Gasthäuser laden zum Verweilen und Genießen ein.

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

# Ein Blick von oben









# Schön Wohnen







moderne  
Einrichtung









## Wohlfühloase







# GRUNDRISS

Erdgeschoss



SCHÖN WOHNEN.

# GRUNDRISS

## 1. Obergeschoss

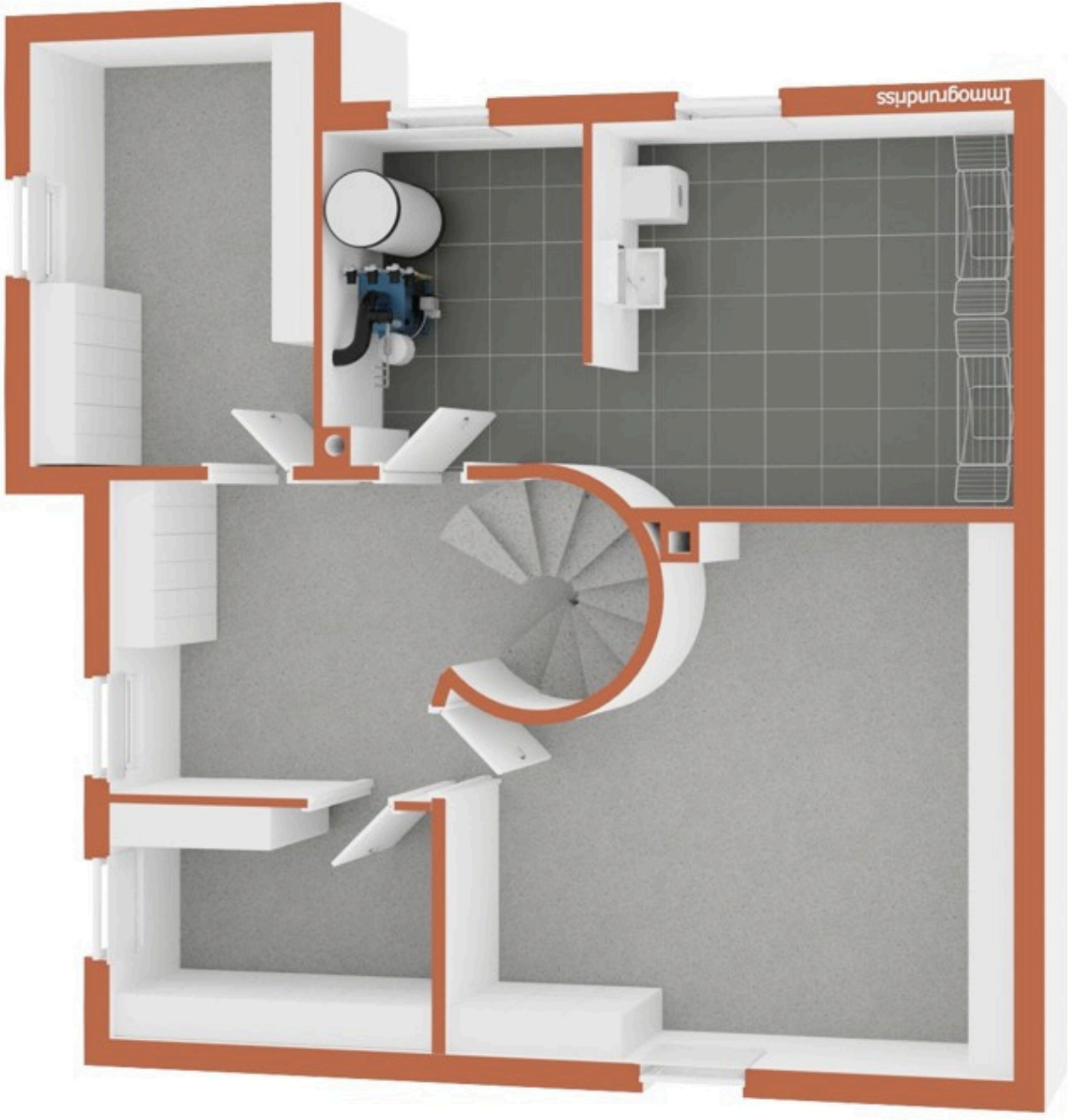


SCHÖN WOHNEN.



# GRUNDRISS

Kellergeschoss



# DATENBLATT

Objektnummer	333
Baujahr	1985
Wohnfläche	254 qm
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl sep. WC	2
Befeuerung	ÖL
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Terrasse	vorhanden, überdacht
Zustand	sehr gut
Kaufpreis	999.000 €
Vom Käufer im Erfolgsfall zu zahlende Provision	3% Käuferprovision zzgl. 19% MwSt.
Verfügbar ab	Bezugsfrei nach Absprache
Stellplätze	2 Doppelgaragen, 1 Einzelgarage

# DATENBLATT

## Ausstattung

- Lage in ruhiger Spielestraße perfekt für Familien
- Holzofen im Wohn-/Esszimmer
- großzügiger komplett ausgebauter Keller mit Partyraum
- Erdgeschoss komplett behindertengerecht ausgebaut
- beheizter Wintergarten
- Regenzisterne mit Pumpe und mehreren Gartenanschlüssen
  - Möglichkeit das WC im Anbau auf Regenwasser umzustellen
- hintere Doppelgarage auch zur Werkstattnutzung geeignet
- Sauna
- Gästezimmer mit separater Dusche und WC
- Neue Solar-/PV-Anlage mit großzügigem Speicher
- überdachte Terrasse mit gemauertem Grill, Zugang über alle Zimmer im Erdgeschoss
- Koi-Teich im Garten
- zentrale Schließ-/Code-Anlage (schlüssellos)
- Zentrale Staubsaugeranlage im Erdgeschoss
- vollständige Klimatisierung der gesamten Immobilie
- Öl-Zentralheizung mit Radiatoren + Fußbodenheizung
  - einzeln ansteuerbar

# DATENBLATT

Energieausweis vorhanden

Ja

Energieausweis

Energiebedarfsausweis

Energiebedarf

278,30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Baujahr

1985

wesentlicher Energieträger

Öl

Energieeffizienzklasse

H

Energieausweisdatum

20.06.2024

Energieausweis gültig bis

20.06.2034

## 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. 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 Exposéinsicht. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Honberg Immobilien, 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 | 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](http://www.honberg-immobilien.de)  
[info@honberg-immobilien.de](mailto:info@honberg-immobilien.de)

**Ansprechpartner:**  
**Robin Schlude** Tel.: 0170 4903971

Honbergstraße 4  
78532 Tuttlingen

