

EXPOSE

Viel Platz für Familie
& Ideen –
Zweifamilienhaus mit
Einliegerwohnung
Objekt-Nr. 394



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

Lagebeschreibung 07

Objektbilder 08-17

Grundrisse 18-21

Datenblatt 22-24

HIGHLIGHTS

- **433 m² Grundstück** – sonnige Südausrichtung mit gepflegtem Garten und Gartenhaus
- **250 m² Wohnfläche** – verteilt auf 2 Wohneinheiten zuzüglich Einliegerwohnung
- **Einliegerwohnung** – 2 Zimmer mit Küche, Bad und Terrasse
- **Doppelgarage** – mit elektrischem Tor
- **ausgebautes Dachgeschoss** – mit Balkon
- **Familienfreundliche Lage** – in verkehrsberuhigtem Bereich



HONBERG IMMOBILIEN
SCHÖN WOHNEN.



FAKten



Schönes **Zweifamilienhaus** mit dem Ursprungsbaujahr 1951 und einer Grundstücksfläche von 433 m².
Gesamtwohnfläche von ca. 250 m² aufgeteilt auf 10 Zimmer.
2 Zimmer Einliegerwohnung im Untergeschoss.
EG und Badezimmer im OG müssen renoviert werden.



Befeuerung durch eine **Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1992** mit Radiatoren an den Wänden.
Oberirdische Heizöl-Lagerung in 3 Tanks je ca. 2.000 Liter (Fassungsvermögen summiert: ca. 6.000 Liter)



Weitere **Besonderheiten**:
Doppelgarage, Terrasse, ausgebauter Dachboden, sonnenverwöhnter Garten mit Süd-Ausrichtung, 2 Balkone, Gartenhaus, Immobilie liegt in verkehrsberuhigtem Bereich



Ausreichend **Parkmöglichkeiten** durch eine Doppelgarage.



Kaufpreis: **369.000 €**
Maklercourtage: **3,00 %** zzgl. 19% MwSt.

OBJEKT BESCHREIBUNG



Viel Platz für Familie & Ideen – Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung

Dieses charmante Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung im Untergeschoss besticht durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, die ruhige Lage und die sonnige Südausrichtung des Grundstücks. Auf einer Gesamtwohnläche von rund 250 qm und einem Grundstück von 433 qm bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Kombination von Wohnen und Vermieten.

Das Wohnhaus wurde 1951 in solider Massivbauweise errichtet und im Laufe der Jahre mehrfach erweitert und modernisiert (siehe Seite 23). Besonders prägend war die Gebäudeerweiterung im Jahr 1976, bei der der Südteil des Hauses umfassend ausgebaut und das Dachgeschoss zu weiterem Wohnraum umgestaltet wurde. Eine Doppelgarage mit elektrischem Tor, ein eingezäunter Garten mit Südausrichtung sowie ein Gartenhaus (Baujahr 1988) ergänzen das Gesamtbild.

Im **Untergeschoss** befindet sich eine separate 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit Küche, Bad und Terrasse – ideal zur Vermietung oder als Wohnbereich für Angehörige. Das **Erdgeschoss** bietet großzügige Räume mit Balkon und hervorragendem Grundriss; es befindet sich im Renovierungszustand und bietet viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung. Das **Obergeschoss** präsentiert sich gepflegt und lichtdurchflutet – mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, separatem WC und Balkon. Das Badezimmer befindet sich

im renovierungsbedürftigen Zustand. Im ausgebauten **Dachspitz** stehen zwei weitere Schlafzimmer sowie ein Abstellraum zur Verfügung. Beheizt wird das Gebäude über eine Öl-Zentralheizung (Baujahr 1992) mit drei Heizöltanks à 2.000 Liter. Die Fenster wurden im Jahr 2011 überwiegend durch 2-fach verglaste Kunststofffenster ersetzt. Zudem erfolgten 2014 umfangreiche Modernisierungen der Elektrik und Wasserleitungen in Küche und Bad des Obergeschosses. Die Einliegerwohnung wurde 2016 vollständig ausgebaut.

Ein gepflegtes Wohnhaus mit Entwicklungspotenzial – ideal für Käufer, die Wert auf **Großzügigkeit, solide Substanz** und individuelle **Gestaltungsmöglichkeiten** legen.



HONBERG IMMOBILIEN
SCHÖN WOHNEN.



LAGEBESCHREIBUNG

78532 Tuttlingen | Brunnental

Die Lage vereint Ruhe, Natur und eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt. In wenigen Minuten erreichen Sie:

- Kindergärten, Grundschulen und eine Bushaltestelle – ideal für Familien
- Einkaufsmöglichkeiten (ca. 5 Minuten mit dem Auto)
- Ärzte (ca. 5 Minuten zu Fuß)
- Das Stadtzentrum Tuttlingen mit Restaurants, Cafés und vielfältigen Shoppingmöglichkeiten (ca. 5 Minuten mit dem Auto)
- Spazierwege in der nahen Umgebung
- Die Donau als Naherholungsgebiet mit ihrer Parkanlage – perfekt zum Entspannen (ca. 5 Minuten mit dem Auto)

Tuttlingen ist international bekannt als das „Weltzentrum der Medizintechnik“ und bietet ein vielfältig kulturelles Leben. Das Ärztezentrum sowie das Klinikum Landkreis Tuttlingen befinden sich in der Nähe.

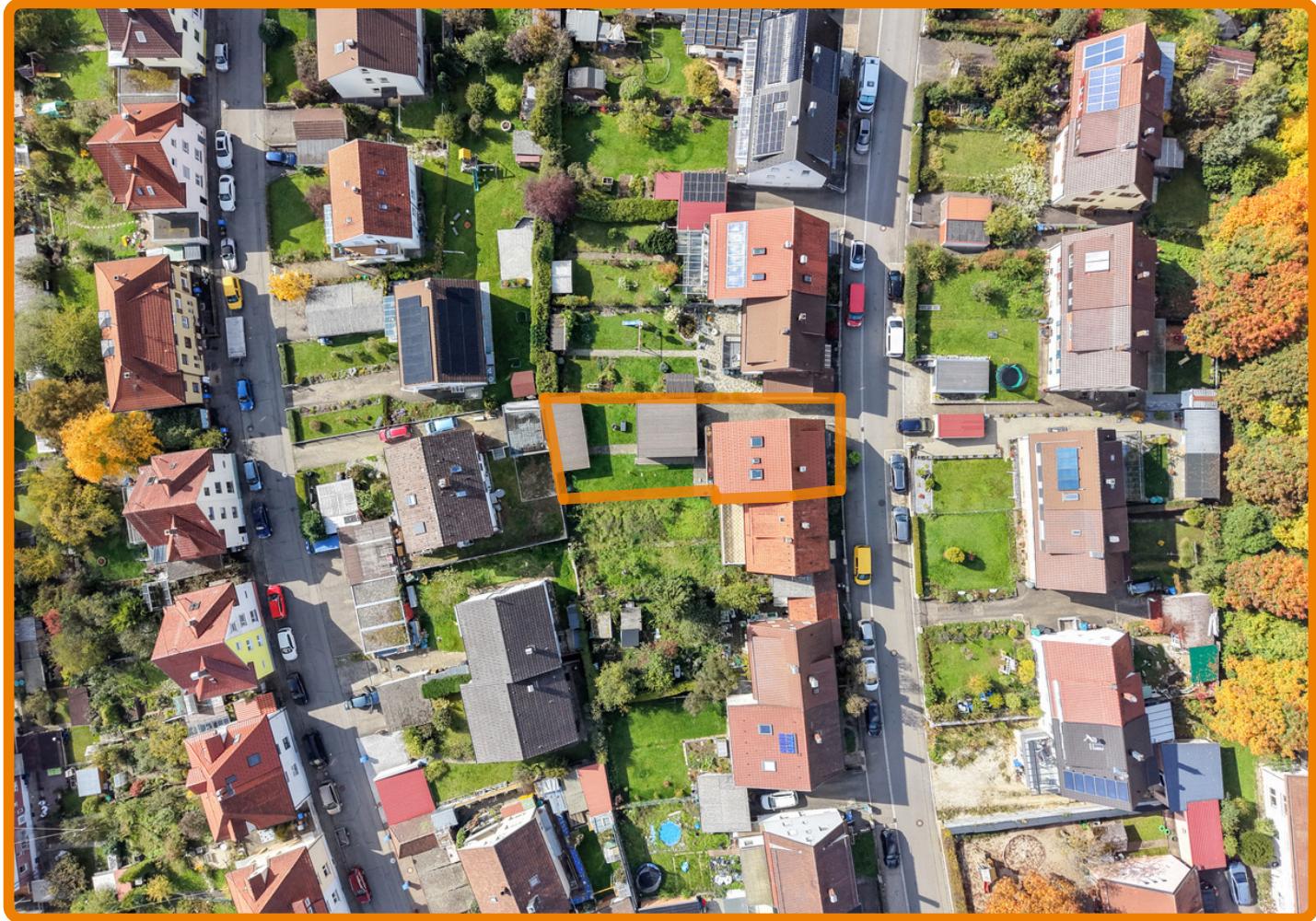
Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Ob mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln – Sie gelangen schnell und unkompliziert an Ihr Ziel.



Quelle: www.google.de/maps



Ein Blick von oben

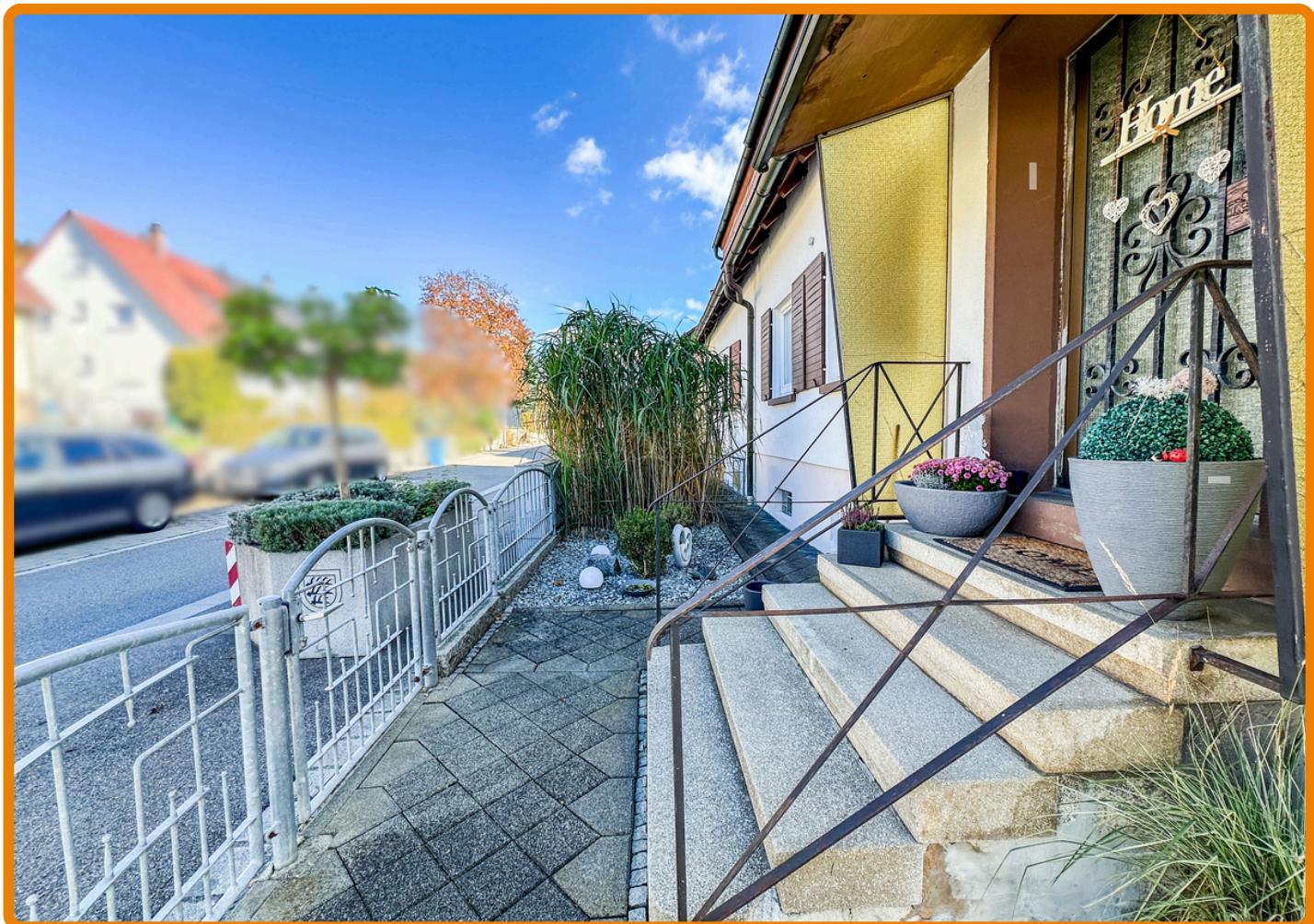




HONBERG IMMOBILIEN
SCHÖN WOHNEN.

Außenbereich





Innenbereich

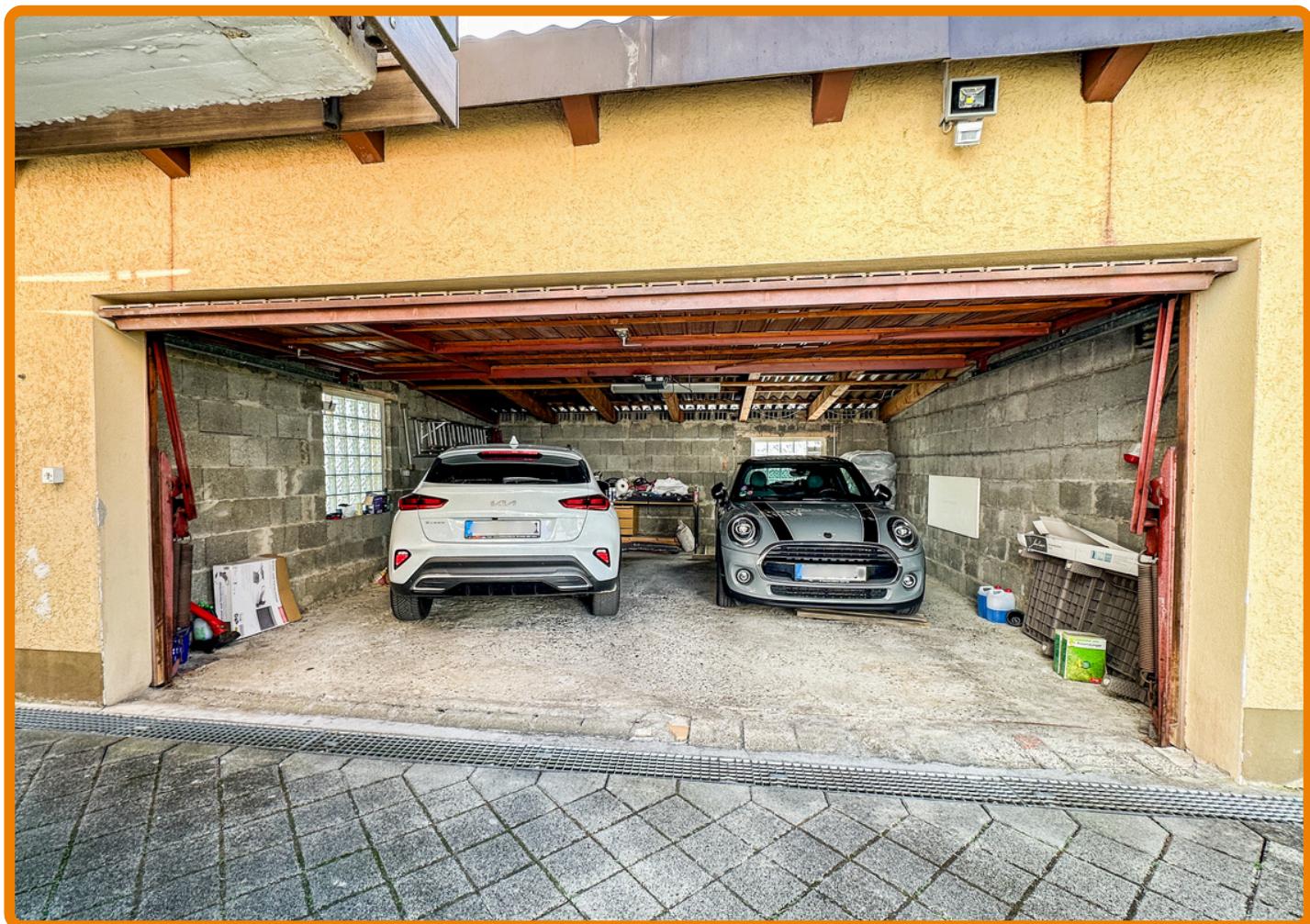












GRUNDRISS

Untergeschoss

(ca. 49 m² Wohnfläche; ca. 26 m² Nutzfläche)



SCHÖN WOHNEN.

GRUNDRISS

Erdgeschoss
(ca. 80 m² Wohnfläche)



SCHÖN WOHNEN.

GRUNDRISS

Obergeschoss
(ca. 81 m² Wohnfläche)



SCHÖN WOHNEN.

GRUNDRISS

Dachspitz
(ca. 40 m² Wohnfläche)



SCHÖN WOHNEN.

DATENBLATT

Baujahr	1951
Wohnfläche / gesamte Nutzfläche	ca. 250 m ² / ca. 276 m ²
Anzahl Zimmer	8 + 2 (Einliegerwohnung UG)
Anzahl Schlafzimmer	7
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl sep. WC	2
Befeuerung/Heizungsart	Öl/Zentralheizung
Bauweise	Massiv Decken aus Stahlbeton (über OG aus Holz)
Terrasse/Balkon	1 Terrasse/ 2 Balkone
Zustand	gepflegt
Kaufpreis	369.000 €
Vom Käufer im Erfolgsfall zu zahlende Provision	3% Käuferprovision zzgl. 19% MwSt.
Verfügbar ab	Bezugsfrei nach Absprache
Stellplätze	Doppelgarage mit elektrischem Tor

MODERNISIERUNGSHISTORIE

1951 – Ursprungsbaujahr des Wohnhauses.

1965 – Errichtung einer Einzelgarage auf der Südseite des Grundstücks.

1967 – Anbau im Untergeschoss mit darüberliegendem Balkon auf der Südseite.

1974 – Erstellung einer neuen Doppelgarage auf der Südseite sowie Erweiterung der Dachgaube auf der Nordseite zur Verbesserung der Wohnraumnutzung im Dachgeschoss.

1976 – Großzügige Erweiterung des gesamten Gebäudes auf der Südseite, einschließlich Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

1978 – Installation von drei Heizöltanks mit jeweils 2.000 Liter Fassungsvermögen.

2011 – Erneuerung eines Großteils der Fenster durch moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

2014 – Renovierung des Badezimmers sowie der Küche im Obergeschoss

2016 – Ausbau des Untergeschosses zu einer 2-Zimmer Einliegerwohnung

DATENBLATT

Energieausweis vorhanden	Ja
Energieausweis	Bedarfssausweis
Energiebedarf	330,3 kWh/(m ² *a)
Baujahr Wärmeerzeuger	1992
Baujahr Gebäude	1951
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H
Energieausweisdatum	03.11.2025
Energieausweis gültig bis	03.11.2035



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 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 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 Gregor Koplin**

www.honberg-immobilien.de
info@honberg-immobilien.de
Tel.: 07461/90889-50
Mobil: 0174/9310691

