

EXPOSE  
Unternehmer-Villa  
in einzigartiger  
unverbaulicher  
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.

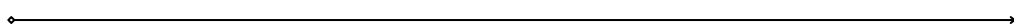


# INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Fakten 04-05



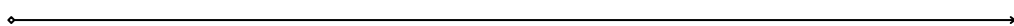
Objektbeschreibung 06-07



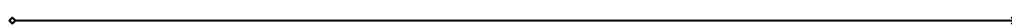
Lagebeschreibung 08



Objektbilder 09-17



Grundrisse 18-20



Datenblatt 21-23



---

# HIGHLIGHTS

- Großzügiges Grundstück mit gepflegtem Garten
- Naturschwimmteich mit angrenzendem unverbaubaren Naturschutzgebiet
- Sehr freundliches und ruhiges Familienumfeld in beliebtem Wohngebiet
- Backhäuschen mit Pizza- und Brotofen
- Geräumige Sauna zum Wohlfühlen
- eleganter Hobbyraum mit Weinkeller



**HONBERG IMMOBILIEN**  
SCHÖN WOHNEN.



# FAKTEN



**Außergewöhnliches** Einfamilienhaus mit dem Ursprungsbaujahr 1998 und einer Grundstücksfläche von 878 m<sup>2</sup>.

**Gesamtwohnfläche** von ca. 240 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf 7 Zimmer.

---



Befuerung durch eine **Öl-Zentralheizung** mit Radiatoren an den Wänden.

Zusätzliche **Fußbodenheizung** im gesamten Erdgeschoss (außgenommen dem Schlafzimmer).

---



Weitere **Besonderheiten:**

Holzofen im Wohn-/Esszimmer, großzügiger Keller mit Partyraum, Terrasse mit Naturschwimmteich, Sauna, Infrarotkabine, Solarium, Gästezimmer, Grillhaus mit Pizzaofen, Weinkeller

---



Ausreichend **Parkmöglichkeiten** durch eine Doppelgarage und zwei Stellplätze.

---



Kaufpreis: **1.049.000 €**

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

---

# OBJEKT BESCHREIBUNG

## Unternehmer-Villa in einzigartiger unverbaulicher Lage!

Diese außergewöhnliche Unternehmer-Villa aus dem Jahr 1998 bietet auf ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 878 m<sup>2</sup> ein unvergleichliches Wohnambiente in einer unverbaubaren Ortsrandlage von Meßstetten. Das hochwertig erbaute Anwesen grenzt direkt an ein Naturschutzgebiet und besticht durch seine atemberaubende Aussicht sowie durch seine luxuriöse und zugleich naturnahe Gestaltung.

Bereits beim Betreten des repräsentativen Eingangsbereichs empfängt Sie ein Gefühl von Eleganz und Exklusivität. Der großzügige Flur verbindet alle Räume im Erdgeschoss, das nahezu vollständig mit edlen Granitböden ausgestattet ist. Der erste Blickfang ist das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer, das durch einen stilvollen Kaminofen und einen beeindruckenden Erker besticht. Von hier aus eröffnet sich ein unvergleichlicher Blick auf den idyllischen Naturschwimmteich und die malerische Landschaft. Die angrenzende, maßgefertigte Einbauküche vom Schreiner bietet eine hochwertige Ausstattung und verfügt über einen direkten Zugang zur praktischen Speisekammer. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich das gemütliche Hauptschlafzimmer mit Ankleide und direktem Zugang zum stilvollen Elternbad. Der separate Ausgang zur abgeschirmten Terrasse garantiert Privatsphäre und lädt zu ruhigen Stunden im Freien ein. Einbruch-sicheres Isolationsglas sorgt im gesamten Erdgeschoss für zusätzliche Sicherheit.

Von hier gelangen Sie außerdem direkt in die geräumige Doppelgarage, die Platz für zwei Fahrzeuge bietet, sowie zwei weitere Freistellplätze vor der Garage.

Über eine massive Granittreppe erreichen Sie das imposante Dachgeschoss. Hier erwartet Sie eine großzügige Galerie mit beeindruckender Raumhöhe und einem faszinierenden Blick auf die aufwendige Dachkonstruktion. Zwei weitere Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Badezimmer mit separatem WC bieten viel Platz für Familie oder Gäste. Ein geräumiges Arbeitszimmer im Erker ist der ideale Rückzugsort für produktive Stunden. Am hinteren Ende der Galerie befindet sich der Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Untergeschoss ist der perfekte Ort für gesellige Runden. Das gemütliche Stüble mit Zugang zum liebevoll angelegten Weinkeller, der mit Lehm ummantelt ist, bietet ein besonderes Ambiente für entspannte Abende. Für Ihr Wohlbefinden



# OBJEKT BESCHREIBUNG

## **Unternehmer-Villa in einzigartiger unverbaulicher Lage!**

sorgt eine Sauna mit Infrarotkabine und separatem WC. Zwei Abstellräume, ein Heizraum, eine Waschküche und ein Hausarbeitsraum bieten viel zusätzlichen Platz. Der traumhafte Außenbereich mit Naturschwimmteich ist ein Paradies für Naturliebhaber. Ein besonderes Highlight ist das eigene Backhaus mit Pizza- und Brotofen – ideal für kulinarische Erlebnisse im Freien.

**Diese Villa vereint auf elegante Weise luxuriöses Wohnen und naturnahe Entspannung und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.**



# LAGEBESCHREIBUNG

## 72469 Meßstetten

Die Stadt Meßstetten, malerisch gelegen auf dem Großen Heuberg, bietet eine reizvolle Lage auf der Schwäbischen Alb und ist ein ideales Ziel für Natur- und Wanderliebhaber. Mit einer Höhe von bis zu 989 Metern über dem Meeresspiegel zählt Meßstetten zu den höchstgelegenen Städten Deutschlands und besticht durch atemberaubende Ausblicke.

Die Stadt gliedert sich in sechs charmante Stadtteile und beheimatet insgesamt etwa 10.550 Einwohner. Eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur sorgt dafür, dass alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens in wenigen Autominuten erreichbar sind. Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Ärzte, Apotheken und Banken stehen den Bewohnern zur Verfügung und machen Meßstetten zu einem attraktiven Wohnort. Ein lebendiges und vielfältiges Vereinsleben prägt die Gemeinschaft, während kilometerlange Rad- und Wanderwege mit

fantastischen Aussichtspunkten die Region zu einem Paradies für Outdoor-Enthusiasten machen. Meßstetten ist zudem ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge ins Donautal, zur Burg Hohenzollern oder zum Schloss Sigmaringen. Auch Tagesfahrten an den Bodensee oder in die Schweiz bieten sich an.

Die hier angebotene Immobilie liegt am ruhig gelegenen Stadtrand von Meßstetten und bietet dennoch eine hervorragende Anbindung: Das Stadtzentrum ist in weniger als fünf Autominuten erreichbar, während die Bahnhöfe in den nahegelegenen Städten Albstadt-Ebingen (9 km) und Balingen (16 km) schnellen Anschluss an das Bahnnetz bieten. Ausreichende Busanbindungen sorgen zudem für eine flexible Mobilität innerhalb der Region.



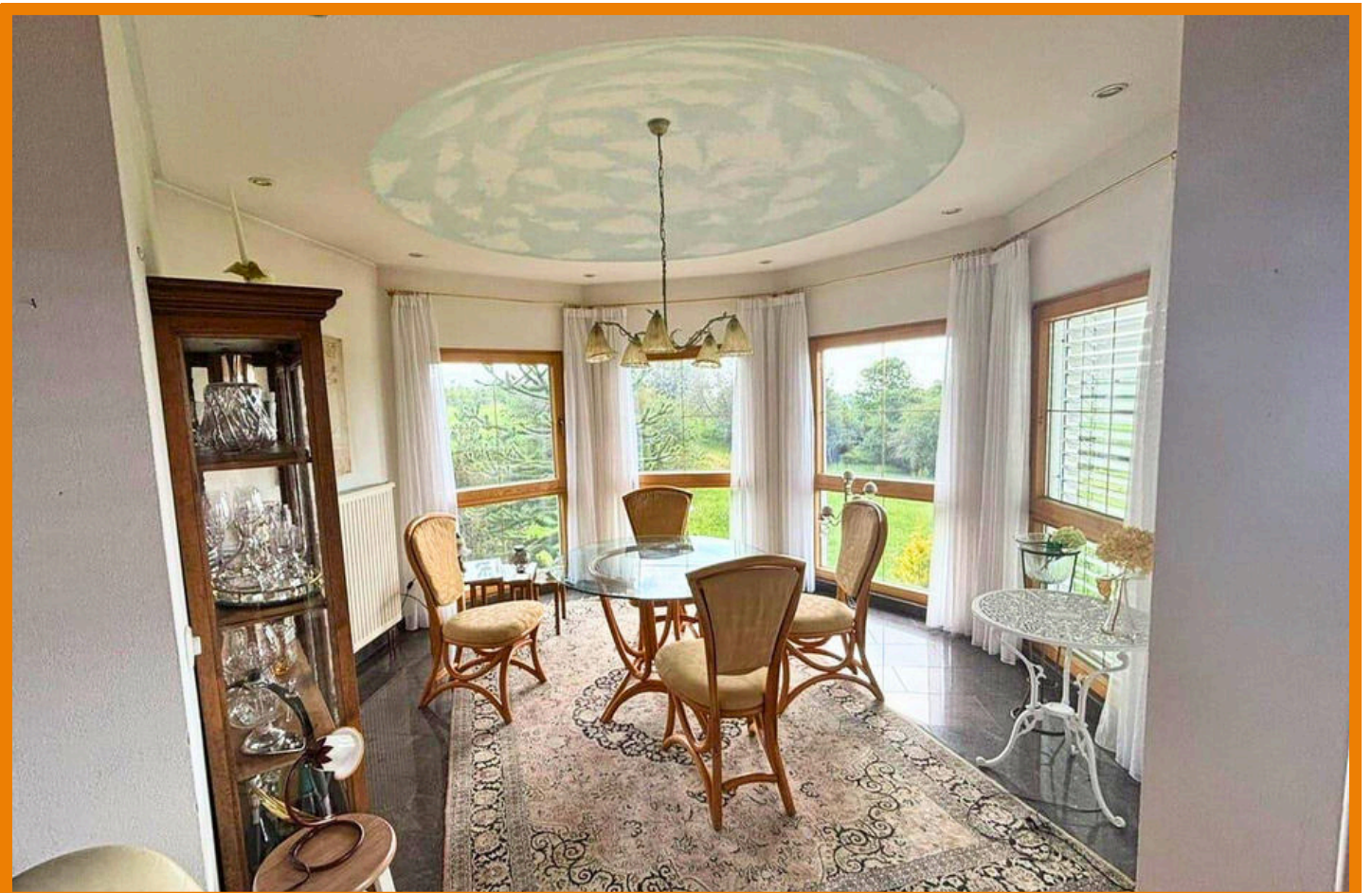
# Ein Blick von oben





**HONBERG IMMOBILIEN**  
SCHÖN WOHNEN.

# Schön Wohnen









## Wohlfühloase







eingebauter Weinkeller





# GRUNDRISS

Erdgeschoss



SCHÖN WOHNEN.

# GRUNDRISS

Dachgeschoss



SCHÖN WOHNEN.



# GRUNDRISS

Kellergeschoss



# DATENBLATT

Objektnummer	347
Baujahr	1998
Wohnfläche / Nutzfläche	ca. 240 m <sup>2</sup> / ca. 365 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7 (inkl. Hobbyraum)
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl sep. WC	3
Befeuerung	ÖL/Holz
Heizungsart	Zentralheizung/Kamin
Terrasse	vorhanden mit Naturpool
Zustand	sehr gut
Kaufpreis	1.049.000 €
Vom Käufer im Erfolgsfall zu zahlende Provision	3% Käuferprovision zzgl. 19% MwSt.
Verfügbar ab	Bezugsfrei nach Absprache
Stellplätze	1 Doppelgarage, 2 Stellplätze

# DATENBLATT

## Ausstattung

### Isolation:

- vollständige Dämmung der Außenwände mit Bisootherm-Steinen
- vollständige Dachdämmung
- Bodenplatte von unten gedämmt

### Heizung:

- Öl-Heizung mit Niedertemperatur-Kessel
- unterirdischer 7.000 Liter Öl-Tank mit integrierter Füllstandsanzeige
- Heizregelung durch Außenfühler
- Fußbodenheizung im kompletten Erdgeschoss

### Materialien:

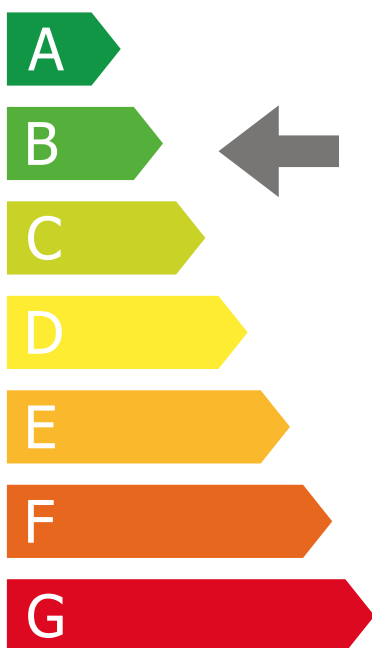
- hochwertige Granitböden im Großteil der Immobilie
- Sicherheits- und Isolierverglasung (2-Fach) im EG
- aus Holz angepasste Einbaumöbel/-küche
- Dach mit Biberschwanz-Eindeckung

### Sonstiges:

- Sauna/Dampfbad
- Infrarotkabine
- Solarium
- Naturpool im Außenbereich
- Partyraum mit integriertem Weinkeller
- Backhaus mit Brot- und Pizzaofen im Vorgarten
- elektrische Jalousien im gesamten Haus
- Zisterne 6 m<sup>3</sup>

# DATENBLATT

Energieausweis vorhanden	Ja
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Energiebedarf	70,09 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr	1998
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	B
Energieausweisdatum	25.08.2024
Energieausweis gültig bis	24.08.2034



## **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

