

EXPOSE

Einfamilienhaus in  
ruhiger Lage mit  
schönem Ausblick!



**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 08-16



Grundrisse 17-19



Datenblatt 20-21



---

# HIGHLIGHTS

- Sehr freundliches und ruhiges Familienumfeld in beliebtem Wohngebiet
- Bezugsfertige 2-Zimmer Einliegerwohnung
- Sonnenverwöhntes Grundstück
- Hohe Zimmerdecken
- Zu Wohnraum ausgebauter Dachboden
- großzügiger Garten



**HONBERG IMMOBILIEN**  
SCHÖN WOHNEN.



# FAKTEN



**Schönes** Zweifamilienhaus mit dem Ursprungsbaujahr 1978 und einer Grundstücksfläche von 821 m<sup>2</sup>.  
**Gesamtwohnfläche** von ca. 189 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf 8 Zimmer.

---



Befuerung durch eine **Öl-Zentralheizung** mit Radiatoren an den Wänden.  
Oberirdische Heizöl-Lagerung in 4 Tanks je 2.000 Liter (Fassungsvermögen summiert: 8.000 Liter)

---



Weitere **Besonderheiten**:  
Doppelgarage, Terrasse, Hohe Decken vor allem in den Wohnbereichen, ausgebauter Dachboden, Bezugsfertige 2-Zimmer Erdgeschosswohnung, Sonnenverwöhntes Grundstück

---



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

---



Kaufpreis: **520.000 €**

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

---

# OBJEKT BESCHREIBUNG

## **Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit schöner Aussicht!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1978 bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Es liegt idyllisch am Anfang einer ruhigen Sackgasse und überzeugt durch ein großzügiges Grundstück von 821 m<sup>2</sup>, das Ihnen reichlich Platz für persönliche Entfaltung und Gestaltung bietet.

Mit einer Wohnfläche von ca. 189 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Etagen und ein ausgebautes Dachgeschoss, bietet dieses Haus ausreichend Raum für die gesamte Familie. Besonders bemerkenswert ist die im Erdgeschoss befindliche, separat zugängliche 2-Zimmer Einliegerwohnung mit einer Fläche von rund 43 m<sup>2</sup>. Diese ist mit einer kleinen Terrasse ausgestattet und aktuell frei, sodass sie sofort vermietet oder für Gäste genutzt werden kann.

Im Erdgeschoss finden Sie außerdem den großzügigen Keller, in dem die Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1978 untergebracht ist. Für die Heizölversorgung stehen Ihnen vier Tanks mit jeweils 2.000 Litern Fassungsvermögen zur Verfügung (Gesamtkapazität: 8.000 Liter). Eine zusätzliche Erweiterung der Heizungsanlage im Jahr 1982 ermöglicht es, alternativ mit Holz zu heizen.

Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, wo Sie das helle Schlafzimmer, ein Gäste-WC, das Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein Arbeitszimmer und die Küche

finden. Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt durch hohe Decken und viel Raum. Von hier aus gelangen Sie direkt in den wunderschönen Garten.

Das Anfang der 80-er Jahre ausgebaute Dachgeschoss begeistert durch zwei Kinderzimmer, ein weiteres kleines Badezimmer sowie ein lichtdurchflutetes zweites Wohnzimmer. Dank der hohen Decken und den offenen Deckenbalken entsteht ein einzigartiges „Galeriefeeling“, das dem Raum eine ganz besondere Atmosphäre verleiht. Der durch die Dachschräge entstandene Raum wird zudem als Stauraum verwendet.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die erhöhte Lage, die Ihnen einen herrlichen Blick ins Grüne ermöglicht und für eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre sorgt. Für Ihr Auto stehen eine Doppelgarage sowie zwei zusätzliche Stellplätze vor der Garage zur Verfügung.

Lassen Sie sich von diesem charmanten Haus und seinem Potenzial vor Ort überzeugen!

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und eine Besichtigung!**



# LAGEBESCHREIBUNG

## **78532 Tuttlingen | Möhringen Vorstadt**

Wohnen in der beliebten Möhringer Vorstadt in Tuttlingen!

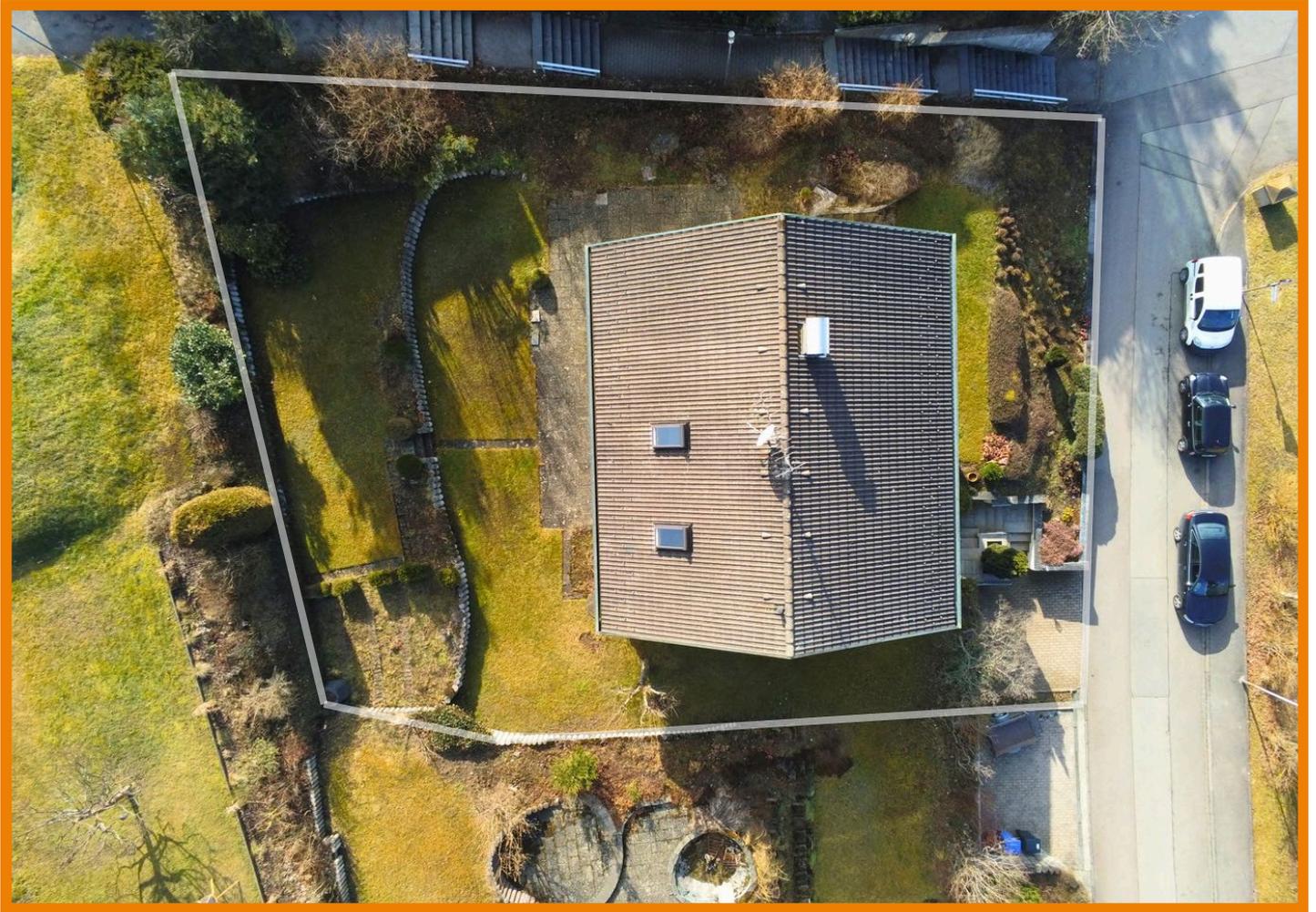
Das Einfamilienhaus befindet sich in der Möhringer Vorstadt, einer ruhigen Wohngegend von Tuttlingen. Diese attraktive Lage bietet eine harmonische Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Erholung.

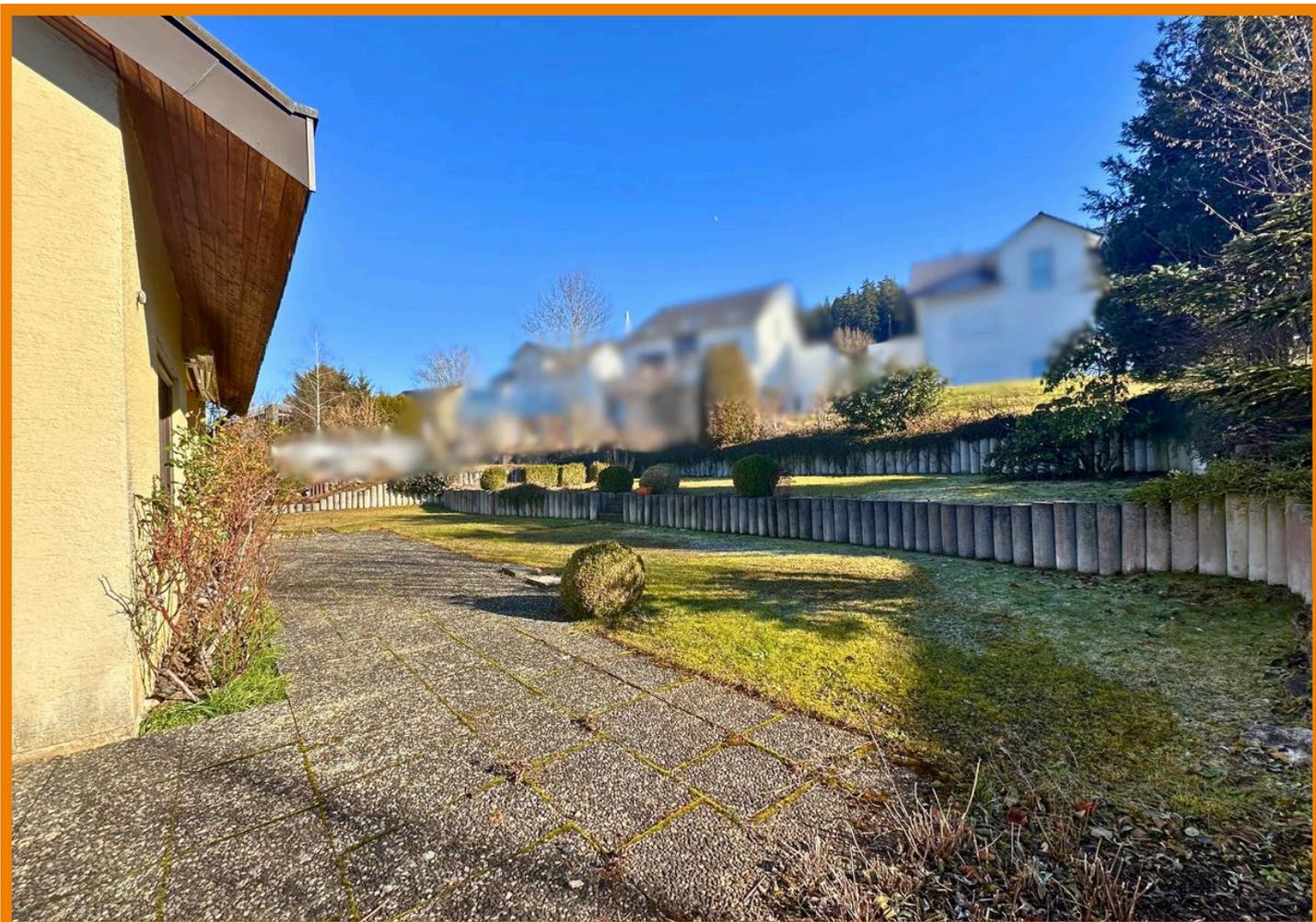
Die hervorragende Infrastruktur von Tuttlingen sorgt dafür, dass alle wichtigen Einrichtungen in wenigen Minuten erreichbar sind. Mehrere Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem mit dem Auto erreichbar. Das Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés erreichen Sie in nur 15 Minuten zu Fuß. 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 neben zahlreichen Ärzten, Bäckereien, Supermärkten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs auch eine gute Verkehrsanbindung. Egal ob Sie mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs sind, Sie erreichen schnell und unkompliziert Ihr Ziel.

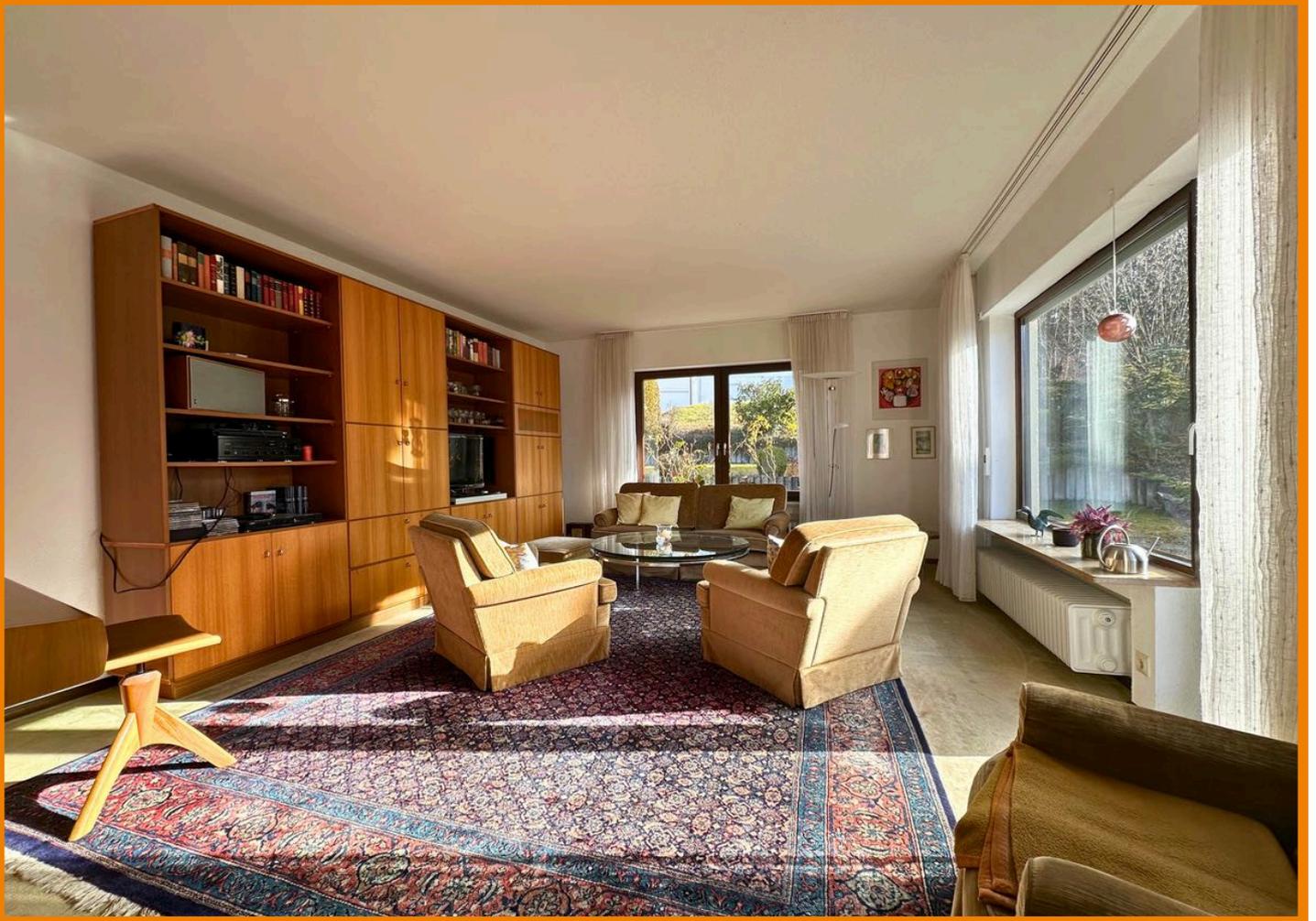
# Ein Blick von oben



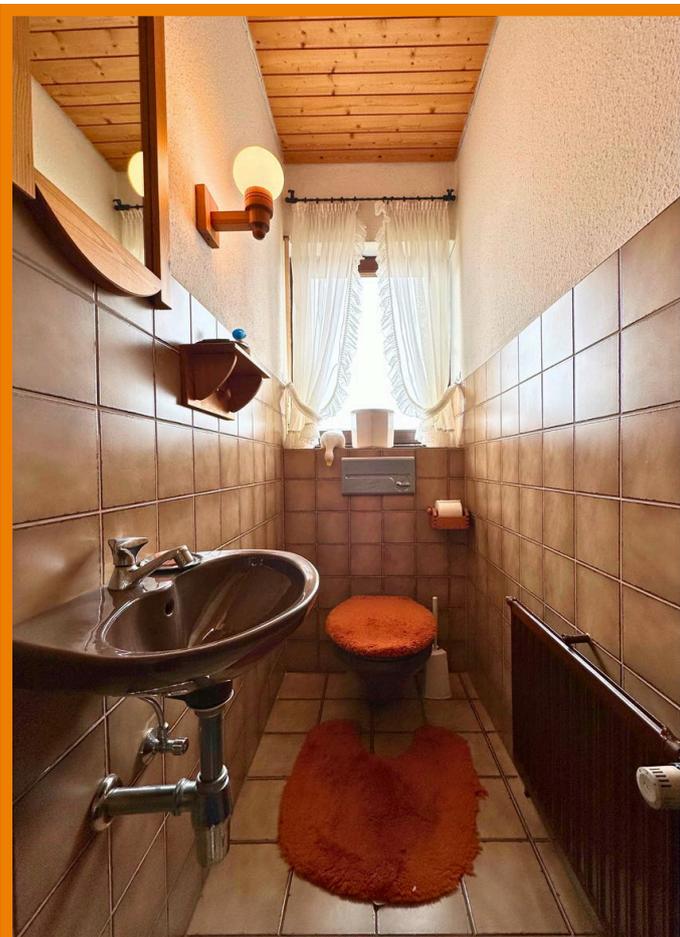


# Erdgeschoss















Doppelgarage



# GRUNDRISS

## Erdgeschoss

(Einliegerwohnung ca. 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche)

(Keller ca. 53 m<sup>2</sup> Nutzfläche)



SCHÖN WOHNEN.

# GRUNDRISS

Obergeschoss (ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche)

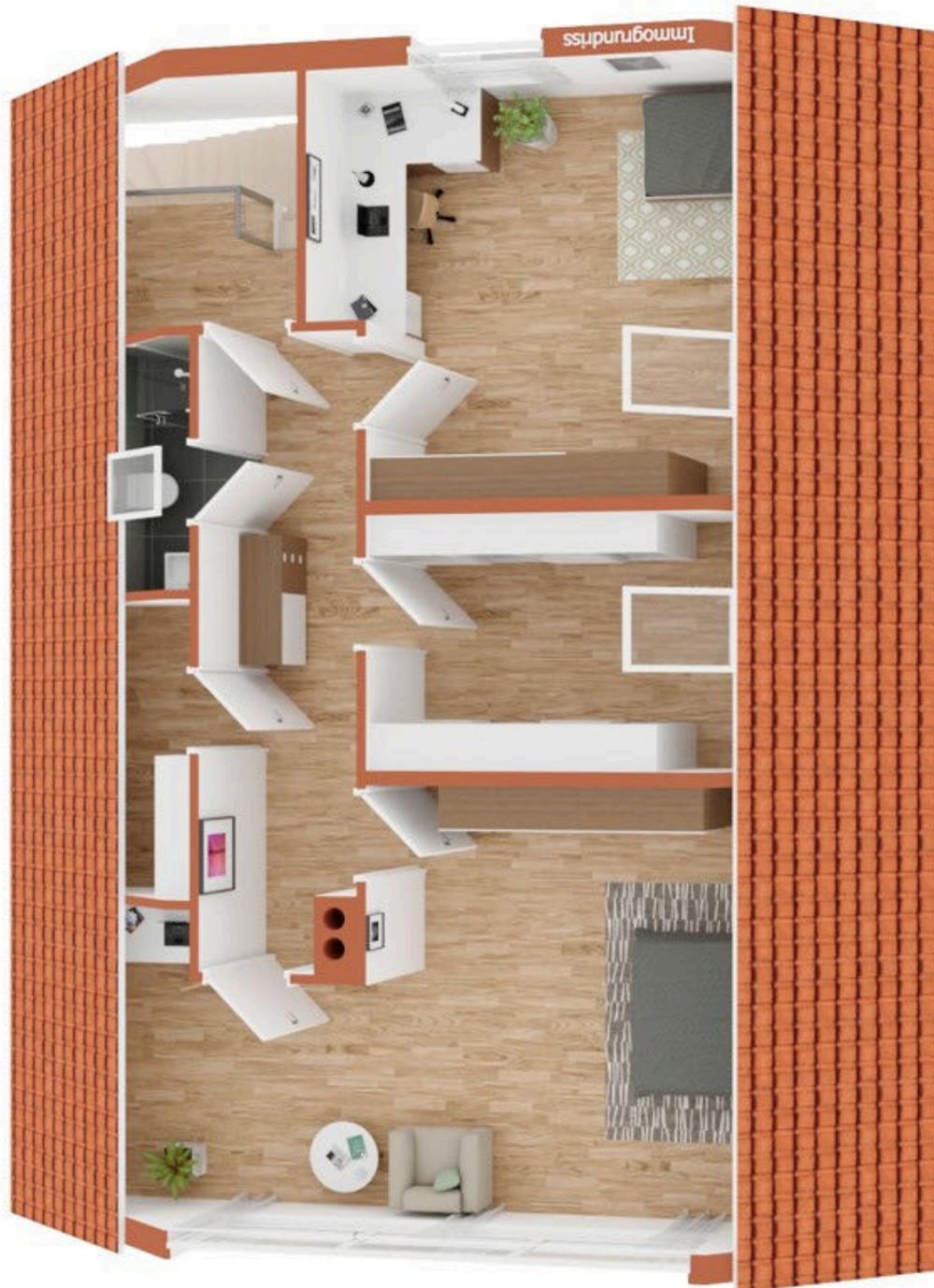


SCHÖN WOHNEN.

# GRUNDRISS

## Dachgeschoss\*

(ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche; ca. 21 m<sup>2</sup> Nutzfläche)



\*Raumaufteilung weicht aufgrund Umbau Anfang der 80-er Jahre leicht ab

SCHÖN WOHNEN.

# DATENBLATT

Objektnummer	354
Baujahr	1978
Wohnfläche / Nutzfläche	ca. 189 m <sup>2</sup> / ca. 263 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6 + 2 (Einliegerwohnung)
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Terrasse/Balkon	1 Terrasse/Nein
Zustand	gepflegt
Kaufpreis	520.000 €
Vom Käufer im Erfolgsfall zu zahlende Provision	3% Käuferprovision zzgl. 19% MwSt.
Verfügbar ab	Bezugsfrei nach Absprache
Stellplätze	1 Doppelgarage, 2 Freistellplätze

# DATENBLATT

Energieausweis vorhanden	Ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energiebedarf	250,1 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr laut E-Ausweis	1978
Baujahr Gebäude	1978
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H
Energieausweisdatum	10.02.2025
Energieausweis gültig bis	10.02.2035



## **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. 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](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** [www.honberg-immobilien.de](http://www.honberg-immobilien.de)  
[info@honberg-immobilien.de](mailto:info@honberg-immobilien.de)

**Ansprechpartner:**  
**Gregor Koplin** Tel.: 0174 9310691

Honbergstraße 4  
78532 Tuttlingen

