

EXPOSE
Familienhaus mit
Potenzial – 7
Zimmer, großer
Garten & 2 Garagen
Objekt-Nr. 403



HONBERG IMMOBILIEN
SCHÖN WOHNEN.



ZU VERKAUFEN

KONTAKT

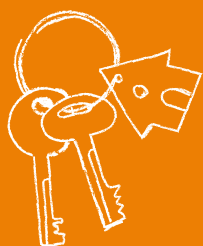
Honberg Immobilien GbR

www.honberg-immobilien.de
info@honberg-immobilien.de
Tel.: 07461 - 90889 50

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

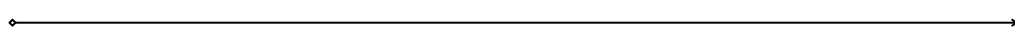


HONBERG IMMOBILIEN
SCHÖN WOHNEN.

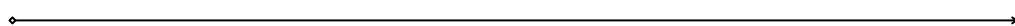


INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Fakten 04-05



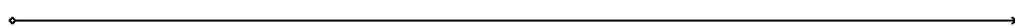
Objektbeschreibung 06



Lagebeschreibung 07



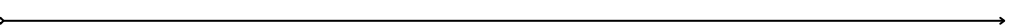
Objektbilder 08-17



Grundrisse 18-20



Datenblatt 21-22



HIGHLIGHTS

- **852 m² Grundstück** – Garten in Ost- und Westausrichtung
- **156 m² Wohnfläche** – verteilt auf 7 Zimmer
- **Sommergarten** – mit Süd-West-Ausrichtung und viel Platz
- **Zwei Einzelgaragen** – eine mit direktem Hauszugang
- **1989 erweiterter Anbau** – Garage mit darüberliegendem Sommergarten
- **ausgebautes Dachgeschoss**



HONBERG IMMOBILIEN
SCHÖN WOHNEN.



FAKTEN



Schönes **Einfamilienhaus** mit dem Ursprungsbaujahr 1958 und einer Grundstücksfläche von 852 m².
Gesamtwohnfläche von ca. 156 m² aufgeteilt auf 7 Zimmer.



Befuerung durch eine **Einzelofenheizung betrieben mit Öl aus dem Jahr 2003** mit Kachelofen und Warmluftschächten.
Zusätzliche **Infrarotheizungen** im EG und im OG. (Baujahr 2017).



Weitere **Besonderheiten:**
Sommergarten, ausgebautes Dachgeschoss, großzügiger Garten, voll unterkellert, Anbau im Jahr 1989 (Garage + Dachterrasse).



Ausreichend **Parkmöglichkeiten** durch zwei Einzelgaragen.



Kaufpreis: **259.000 €**

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

OBJEKT BESCHREIBUNG



Großzügiges Familienhaus mit 7 Zimmern, 852 m² Grundstück und zwei Garagen – viel Potenzial zur individuellen Gestaltung

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1958 befindet sich auf einem großzügigen 852 m² großen Grundstück in leichter Hanglage. Auf der Ost- und Westseite befinden sich Gartenflächen.

Die Immobilie wurde in solider Massivbauweise errichtet und 1989 durch einen Anbau mit zusätzlicher Garage sowie einer darüberliegenden, überdachten Terrasse (Sommergarten – Sondergenehmigung liegt vor) erweitert.

Die 156 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei Etagen mit insgesamt sieben Zimmern und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur südwestlich ausgerichteten, überdachten Dachterrasse, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine geschlossene Küche mit Einbauküche (Baujahr ca. 2010), ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne, ein separates WC sowie ein Flur. Die Deckenhöhe beträgt ca. 2,45 m. Das Obergeschoss verfügt über vier weitere, überwiegend als Schlafräume nutzbare Zimmer, ein separates WC sowie Zugang zum nicht ausgebauten Spitzboden. Zusätzlicher Stauraum ist in den Dachschrägen vorhanden. Das Gebäude ist voll unterkellert. Zwei Einzelgaragen stehen zur Verfügung, eine davon mit direktem, witterungsgeschütztem Zugang zum Haus und elektrischem Tor.

Beheizt wird die Immobilie im Erdgeschoss über eine Öl-Einzelofenheizung (Brenner aus

dem Jahr 2003) mit Warmluftverteilung über Kachelofen und Schächte. Ergänzend wurden 2017 Infrarotheizpaneele im EG und OG installiert. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über elektrische Boiler. Die Fenster stammen überwiegend aus ca. 2000 (2-fach verglaste Kunststofffenster), teilweise wurden 2019 Fenster erneuert. Das Dach wurde ca. 1990 neu eingedeckt, ist jedoch nicht gedämmt. Leitungen und Elektrik entsprechen nach vorliegenden Informationen überwiegend dem Baujahr.

Eine Immobilie mit solider Grundsubstanz, großzügigem Platzangebot und Entwicklungspotenzial – ideal für Käufer, die sich ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen modernisieren und nachhaltig aufwerten möchten.

Bezug nach Absprache möglich.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und eine Besichtigung!

Zum Immobilienfilm!



HONBERG IMMOBILIEN
SCHÖN WOHNEN.



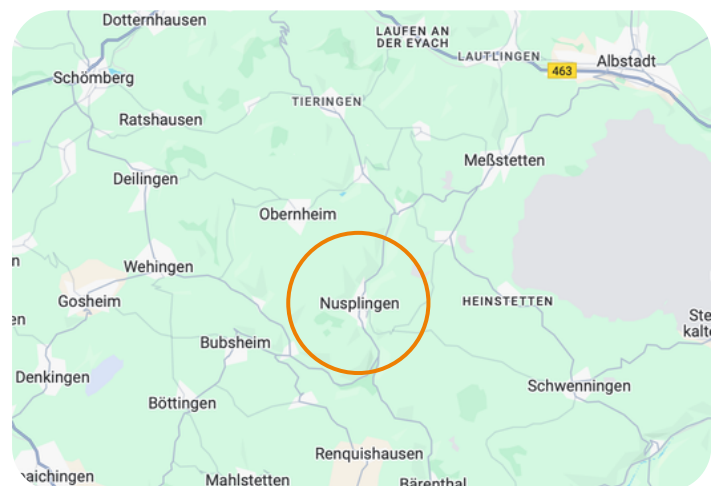
LAGEBESCHREIBUNG

72362 Nusplingen | am östlichen Ortsrand

Nusplingen ist eine idyllische Gemeinde mit etwa 1800 Einwohnern und liegt im Süden Baden-Württembergs landschaftlich reizvoll auf der schwäbischen Alb. Hier können Sie durchatmen und die „Seele baumeln lassen“ – Die Gemeinde verfügt über zahlreiche Möglichkeiten, dem Alltag zu entfliehen. Die zahlreichen Felsen rund um den Ort und die sorgfältig beschilderten Trauf- und Wanderwege laden Sie ein, die herrliche Natur rund um Nusplingen zu genießen. Das nahegelegene Donautal gilt als Herzstück der Ausflugs- und Urlaubsregion.

In knapp 10 Gehminuten sind sowohl die ortsansässige Bäckerei, Metzgerei sowie die nahe gelegenen Banken und die Apotheke erreichbar. Ebenso gibt es eine eigene Kindertagesstätte sowie Grundschule.

Der örtliche kleine Supermarkt lässt zudem keine Wünsche offen. Die nächsten Städte Meßstetten und Albstadt sind in rund 15-20 min problemlos mit dem Auto erreichbar. Lediglich 50 min Autofahrt benötigt es, um den Bodensee in vollen Zügen genießen zu können.



Quelle: www.google.de/maps



Ein Blick von oben





HONBERG IMMOBILIEN
SCHÖN WOHNEN.

Außenbereich





Innenbereich









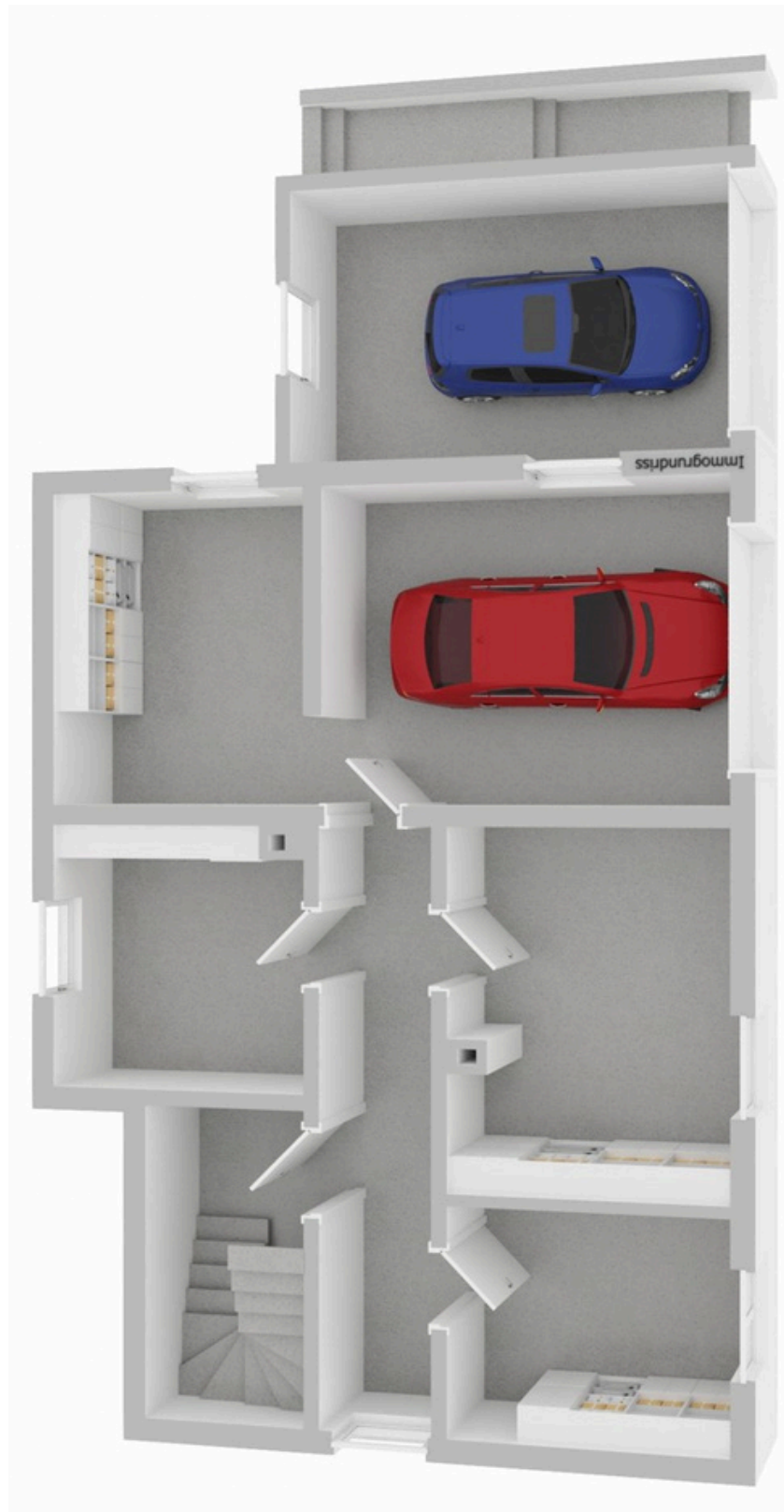




GRUNDRISS

Kellergeschoss

(ca. 106 qm Nutzfläche)



SCHÖN WOHNEN.

GRUNDRISS

Erdgeschoss

(ca. 90 qm Wohnfläche)



SCHÖN WOHNEN.

GRUNDRISS

Obergeschoss

(ca. 66 qm Wohnfläche)



SCHÖN WOHNEN.

DATENBLATT

Baujahr	1958
Wohnfläche / Nutzfläche	ca. 156 m ² / ca. 300 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	2
Befeuerung/Heizungsart	Öl/Einzelofenheizung; Infrarotheizpaneele
Bauweise	Massivbau
Terrasse/Balkon	Dachterrasse (Sommergarten)/ Nein
Zustand	gepflegt
Kaufpreis	259.000 €
Vom Käufer im Erfolgsfall zu zahlende Provision	3% Käuferprovision zzgl. 19% MwSt.
Verfügbar ab	Bezugsfrei nach Absprache
Stellplätze	2 Einzelgaragen

DATENBLATT

Energieausweis vorhanden	Nein - In Arbeit
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energiebedarf	- kWh/(m ² *a)
Baujahr Wärmeerzeuger	2003
Baujahr Gebäude	1958
wesentlicher Energieträger	Öl und Strom
Energieeffizienzklasse	-
Energieausweisdatum	-
Energieausweis gültig bis	-



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 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 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
GbR**

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

**Ansprechpartner:
Herr Robin Schlude**

www.honberg-immobilien.de
info@honberg-immobilien.de
Tel.: 07461/90889-50
Mobil: 0170/4903971

