

EXPOSE

Zentrales  
Reihenendhaus mit  
Potenzial!



**HONBERG IMMOBILIEN**  
SCHÖN WOHNEN.



**ZU VERKAUFEN**

KONTAKT

**Honberg Immobilien GbR**

[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

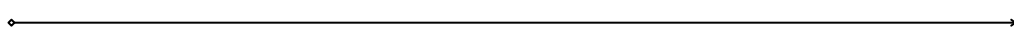


**HONBERG IMMOBILIEN**  
SCHÖN WOHNEN.

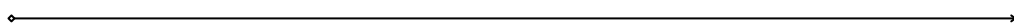


# INHALTSVERZEICHNIS

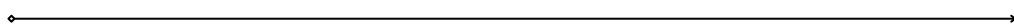
Highlights & Fakten 04-05



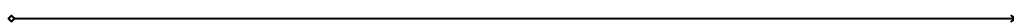
Objektbeschreibung 06



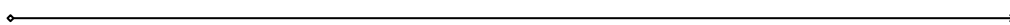
Lagebeschreibung 07



Objektbilder 08-15



Grundrisse 16-18



Datenblatt 19-22





# HIGHLIGHTS

- **Zentrale Lage** – nur wenige Schritte zum Marktplatz
- Gemütlicher **Kaminofen**
- **Heller Wohnbereich** mit direktem Zugang zur Dachterrasse
- Voll **ausgebautes Dachgeschoss** mit viel Platz - plus Dachboden für praktischen Stauraum
- **Einzelgarage** plus **Außenstellplatz** inklusive
- Großzügige **Dachterrasse**



**HONBERG IMMOBILIEN**  
SCHÖN WOHNEN.





# FAKTEN



**Schönes** Einfamilienhaus mit dem Ursprungsbajahr 1927 und einer Grundstücksfläche von 186 m<sup>2</sup>.  
**Gesamtwohnfläche** von ca. 118 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf 4 Zimmer.

---



Befuerung durch eine **Ofenheizung** betrieben mit Öl.  
(Baujahr: 2017)  
**5 oberirdische Öl-Tanks** je 750 Liter Fassungsvermögen.

---



Weitere **Besonderheiten**:  
großzügiges Kellergeschoss mit separatem Zugang zum Erdgeschoss, Dachterrasse, gemütlicher Kachelofen im Wohnzimmer, ausgebautes Dachgeschoss, extra Dachboden für Stauraum

---



Ausreichend **Parkmöglichkeiten** durch eine Einzelgarage und einem Stellplatz im Freien.

---



Kaufpreis: **125.000 €**

Maklercourtage: **3,57 %** inkl. 19% MwSt.

---

# OBJEKTBESCHREIBUNG

## Zentrales Reihenendhaus mit Potenzial!

Das Haus in zentraler Lage von Nusplingen bietet viel Potenzial. Es wurde in mehreren Bauabschnitten erweitert – zuletzt 1982.

Im Erdgeschoss befinden sich ein heller Wohnbereich mit Zugang zur Dachterrasse, ein separates Esszimmer, die Küche und ein WC. Der gemütliche Kachelofen im Wohnzimmer dient als Hauptwärmequelle und verteilt über Warmluftschächte Wärme in angrenzende Räume. Zusätzlich gibt es Elektroöfen. Beheizt wird der Kachelofen mit Öl. Der Brenner ist aus dem Jahr 2017.

Über eine Treppe gelangt man ins ausgebaute Dachgeschoss mit Schlafzimmer, Kinderzimmer (im Anbau von 1982), Badezimmer und separatem WC. Der Dachboden ist über das DG erreichbar und bietet Stauraum.

Im Keller befinden sich der Heizraum mit fünf Öltanks (je 750l), der Boiler zur Warmwasserbereitung (ca. 300l) sowie der Zugang zur Einzelgarage. Ein weiterer Stellplatz im Freien ist ebenfalls vorhanden.

Fenster wurden teilweise 2014 erneuert, das Dach wurde 1982 umfassend saniert. Die Elektrik und Sanitäranlagen entsprechen größtenteils dem Stand von 1963 bzw. 1982.

Fazit: Wer bereit ist, in Grundriss, Ausstattung und Technik zu investieren, findet hier eine solide Basis in guter Lage – mit viel Gestaltungsspielraum für eigene Ideen.

**Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Objekts –**

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

*Detailliertere Informationen finden Sie im Exposé unter dem Punkt Datenblatt – “Modernisierungshistorie”*

**HONBERG IMMOBILIEN**  
SCHÖN WOHNEN.







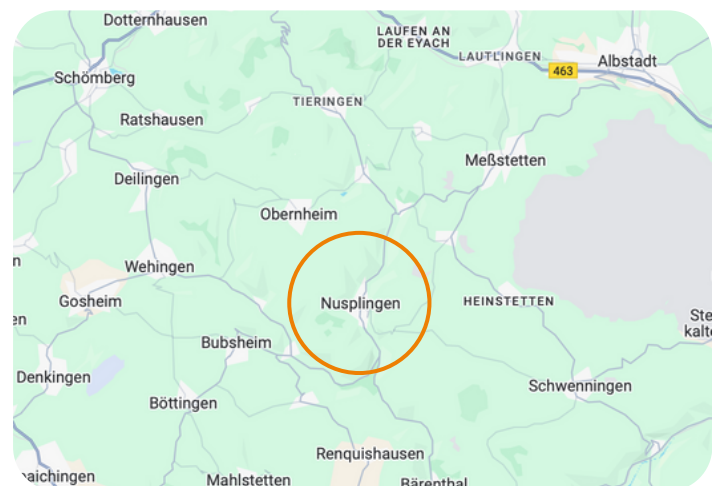
# LAGEBESCHREIBUNG

## 72362 Nusplingen

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.

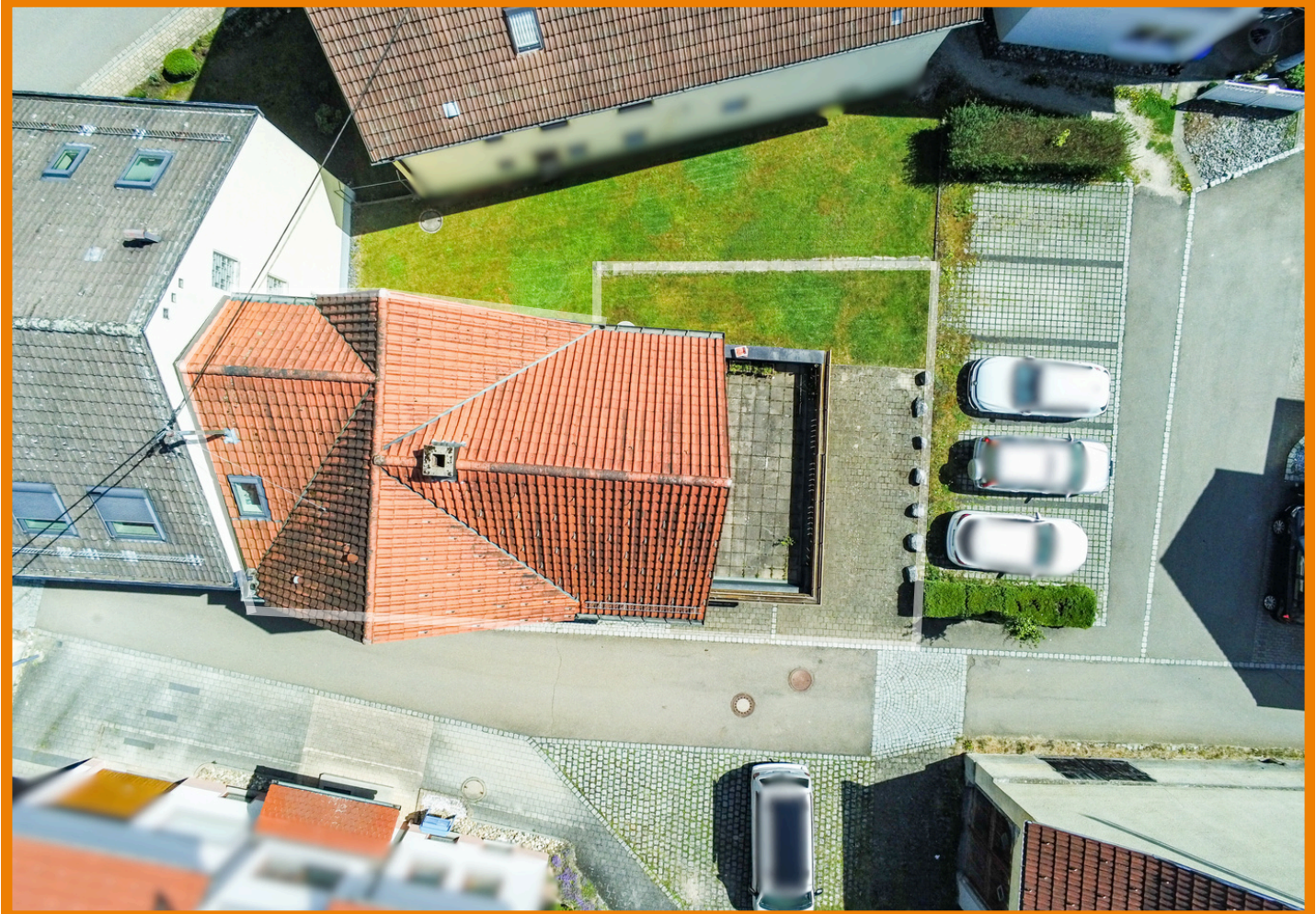
Der örtliche kleine Supermarkt lässt zudem keine Wünsche offen. Die nächsten Städte Meßstetten und Albstadt sind in rund 15-20 min problemlos mit dem Auto erreichbar. Lediglich 50 min Autofahrt benötigt es, um den Bodensee in vollen Zügen genießen zu können.



Quelle: [www.google.de/maps](http://www.google.de/maps)



## Ein Blick von oben









# Erdgeschoss















## Dachgeschoss







## Untergeschoss





# Einzelgarage



# GRUNDRISS

Erdgeschoss (ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche)



SCHÖN WOHNEN.



# GRUNDRISS

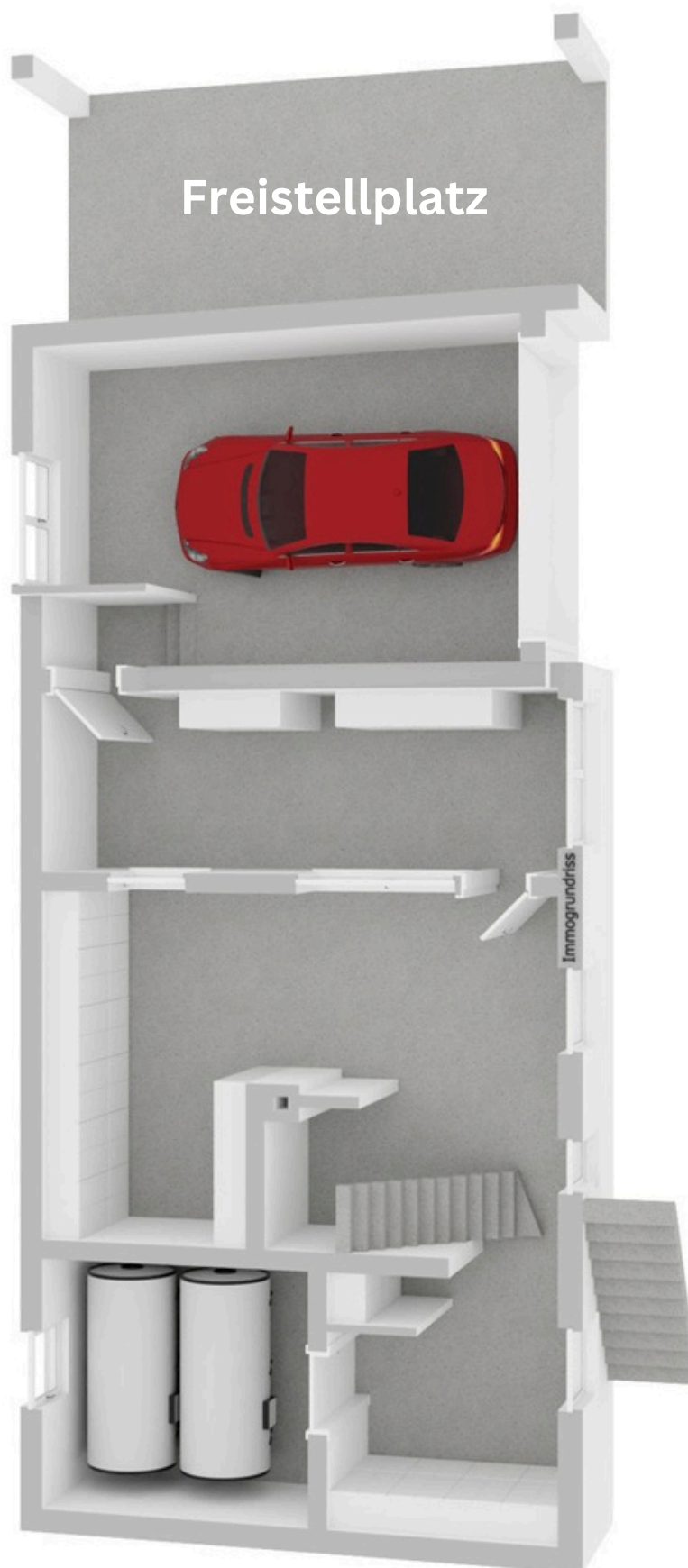
Dachgeschoss (ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche)



SCHÖN WOHNEN.

# GRUNDRISS

Kellergeschoss





# DATENBLATT

Objektnummer	380
Baujahr	1927
Wohnfläche	ca. 118 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	2
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Einzel-Ofenheizung
Terrasse/Balkon	1 Terrasse / Nein
Zustand	gepflegt
Kaufpreis	<b>125.000 €</b>
Vom Käufer im Erfolgsfall zu zahlende Provision	3,57% Käuferprovision inkl. 19% MwSt.
Verfügbar ab	Bezugsfrei nach Absprache
Stellplätze	1 Einzelgarage, 1 Frestellplatz



# MODERNISIERUNGSHISTORIE

**1927:** Ursprung des Gebäudes als Anbau an die Untere Kirchstraße 8

**1963:** Umbau des Anbaus zu Wohnraum

**1982:**

- Erweiterung durch Anbau mit Garage (26 m²) und Dachterrasse
- Zusätzlich: EG + DG Anbau (ca. 17 m²)
- Holzbalkendecken zwischen EG und OG, Massivdecke zwischen UG und EG
- 1 Frestellplatz + 1 Garagenstellplatz hinzugekommen
- Gartenfläche wurde verkleinert (siehe aktueller Lageplan)
- Mosaikparkett im EG abgeschliffen und neu versiegelt sowie im Anbau neu verlegt
- Dach umfassend renoviert inkl. Dämmung (ca. 10 cm Dämmwolle)

**ca. 1978:** Außenfassade neu verputzt

**ca. 2009:** Fassadenanstrich erneuert

**2014:** Austausch der Fenster auf Ost- und Westseite durch 2-fach verglaste Kunststofffenster

**Fenster (Anbau Ostseite):** 2-fach Verglasung mit Holzrahmen aus dem Jahr 1982

**Heizung:**

- Einzelofen mit Luftauslässen im OG
- Kachelofen im EG (ca. Baujahr 1963), Brenner Baujahr 2017
- Elektroheizkörper zusätzlich vorhanden
- Hauptbrennstoff: Öl
- 5 Öltanks à 750 l (gesamt ca. 3.750 l)
- Öl-Pumpe von 1971
- Warmwasser über Boiler im UG (ca. 300 l Fassungsvermögen)



# MODERNISIERUNGSHISTORIE

## **Elektrik & Wasserleitungen:**

- Großteils aus dem Umbaujahr 1963
- Elektrik im Anbau: Stand 1982
- Stromkasten im OG: 1983

## **Sanitärräume:**

- Keine relevanten Modernisierungen
- Dachfenster im Bad: ca. 25 Jahre alt, Kunststoffrahmen, 2-fach Verglasung

## **Küche:**

Einbauküche aus den 1980er Jahren, Material: Holz



# DATENBLATT

Energieausweis vorhanden	Ja
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Energiebedarf	297,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr laut E-Ausweis	1927
Baujahr Gebäude	1927
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H
Energieausweisdatum	15.05.2025
Energieausweis gültig bis	15.05.2035





## **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 14 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:  
Robin Schlude**

Tel.: 0170 4903971

Honbergstraße 4  
78532 Tuttlingen

