

EXPOSE

Modernisierte
Doppelhaushälfte
mit viel Platz und
privatem Garten!

Objekt-Nr. 387



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

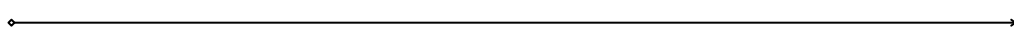


HONBERG IMMOBILIEN
SCHÖN WOHNEN.

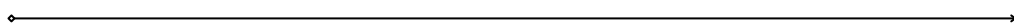


INHALTSVERZEICHNIS

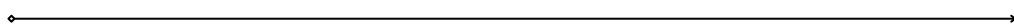
Highlights & Fakten 04-05



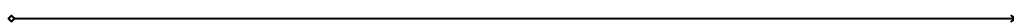
Objektbeschreibung 06



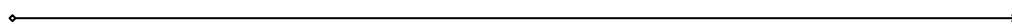
Lagebeschreibung 07



Objektbilder 08-15



Grundrisse 16-20



Datenblatt 21-22



HIGHLIGHTS

- **164 m² Wohnfläche**, 9 Zimmer, 5 Etagen
- **180 m² Garten** in ruhiger Lage
- **Küche (2018) & Bad (2010)** modernisiert
- **Vollunterkellert** mit Hobbyraum & Gartenzugang
- **Fenster (2019) & Elektrik (1996)** erneuert
- Öffentliche, kostenfreie **Parkplätze vor dem Haus**



HONBERG IMMOBILIEN
SCHÖN WOHNEN.



FAKTEN



Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit dem Ursprungsbaupjahr 1936 und einer **Gesamtwohnfläche** von 164 m² aufgeteilt auf 9 Zimmer.
Grundstücksfläche von 314 m².



Befuerung durch eine **Zentralheizung** betrieben mit Gas. **Radiatoren** befinden sich an den Wänden.
Heizung wurde 1996 **komplett erneuert**.



Weitere **Besonderheiten**:
privater Garten (180+ qm), moderne Einbauküche, besonderer Gewölbekeller, Hobbyraum, 3 separate WC (aufgeteilt auf 3 Etagen), 2-Fach Verglasung (Bj.: 2019) im gesamten Haus



Parkmöglichkeiten durch öffentliche Parkplätze an der Straßenseite direkt vor der Immobilie (kostenfrei).



Kaufpreis: **445.000 €**

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

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Charmante Doppelhaushälfte mit viel Platz und privatem Garten!

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1936 überzeugt mit viel Platz, einem idyllischen Gartenanteil und zahlreichen Modernisierungen.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 164m², verteilt auf 9 Zimmer und 5 Etagen, bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem einladenden Flurbereich, von dem aus Sie in alle Räume gelangen. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit ca. 29m² ist das Herzstück der Etage. Ein weiteres, separates Wohnzimmer sowie eine geschlossene, Ende 2018 umfassend modernisierte Küche ergänzen das Raumangebot. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein modernisiertes Tageslichtbad mit begehbare r Dusche (2010) und ein weiteres separates Gäste-WC. Das 2. Obergeschoss bietet drei weitere Zimmer – ideal nutzbar als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, bietet aber zusätzlichen Stauraum.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über einen Gewölbekeller, einen Hobbyraum sowie ein Gäste-WC. Vom Treppenhaus aus gelangen Sie direkt in den privaten, rund

180m² großen Garten – ein echtes Highlight in ruhiger, grüner Umgebung. Die Immobilie wurde laufend modernisiert: Die Elektrik wurde 1996 vollständig erneuert (3-adrige Leitungen), das Dach inkl. Dachrinnen 2003 modernisiert (Dachpfannen ausgetauscht) und die Fenster 2019 durch zweifach verglaste Kunststofffenster ersetzt. Die Gas-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 1996. Der Außenputz wurde 1999 erneuert.

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 314m². Öffentliche, kostenfreie Parkmöglichkeiten befinden sich direkt entlang der Straße.

Diese gepflegte Doppelhaushälfte ist ideal für Menschen, die viel Platz und einen privaten Garten in ruhiger Lage suchen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Objekts –

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



HONBERG IMMOBILIEN
SCHÖN WOHNEN.



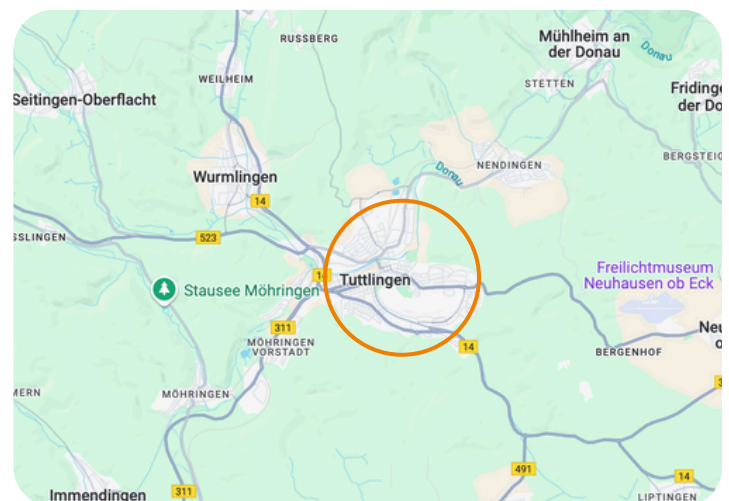
LAGEBESCHREIBUNG

Wohnen im Zentrum von Tuttlingen

Das Einfamilienhaus liegt in der Innenstadt von Tuttlingen und somit nur wenige Meter von der Fußgängerzone entfernt. Die Donau mit angrenzender Parkanlage liegt ebenfalls nur ein paar Gehminuten entfernt und lädt zur Entspannung ein.

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 10 Minuten mit dem Auto. 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 eine ausgezeichnete medizinische Versorgung. Zahlreiche Ärzte, Bäckereien, Supermärkte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind nur wenige Autominuten entfernt. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Egal ob Sie mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs sind, Sie erreichen schnell und unkompliziert Ihr Ziel.



Quelle: www.google.de/maps



Grünes Paradies mitten in der Stadt















GRUNDRISS

Untergeschoss (rund 6,5 qm WF | rund 55,9 qm NF)



SCHÖN WOHNEN.

GRUNDRISS

Erdgeschoss (rund 53,3 qm WF | rund 62,6 qm NF)



SCHÖN WOHNEN.

GRUNDRISS

Obergeschoss 1 (rund 54,8 qm WF | rund 64,3 qm NF)



SCHÖN WOHNEN.

GRUNDRISS

Obergeschoss 2 (rund 54,4 qm WF | rund 63,8 qm NF)



SCHÖN WOHNEN.

GRUNDRISS

Dachgeschoss (rund 33,4 qm NF)



SCHÖN WOHNEN.

DATENBLATT

Objektnummer	387
Baujahr	1936
Wohnfläche/Nutzfläche	ca. 164 qm / ca. 272 qm
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	3
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentral-Heizung
Garten, Balkon	Ja (180+ qm) / Nein
Zustand	modernisiert
Kaufpreis	445.000 €
Vom Käufer im Erfolgsfall zu zahlende Provision	3% Käuferprovision zzgl. 19% MwSt.
Verfügbar ab	nach Absprache
Stellplätze	öffentlich entlang der Straße

DATENBLATT

Energieausweis vorhanden	Ja
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Energiebedarf	293,5 kWh/(m²*a)
Baujahr Immobilie	1936
Baujahr Wärmeerzeuger	1996
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Energieausweisdatum	07.08.2025
Energieausweis gültig bis	07.08.2035



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 GbR beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3,00% zzgl. gesetzlicher 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

www.honberg-immobilien.de
info@honberg-immobilien.de

**Ansprechpartner:
Gregor Koplin**

Tel.: 07461 / 90 889 - 50

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

