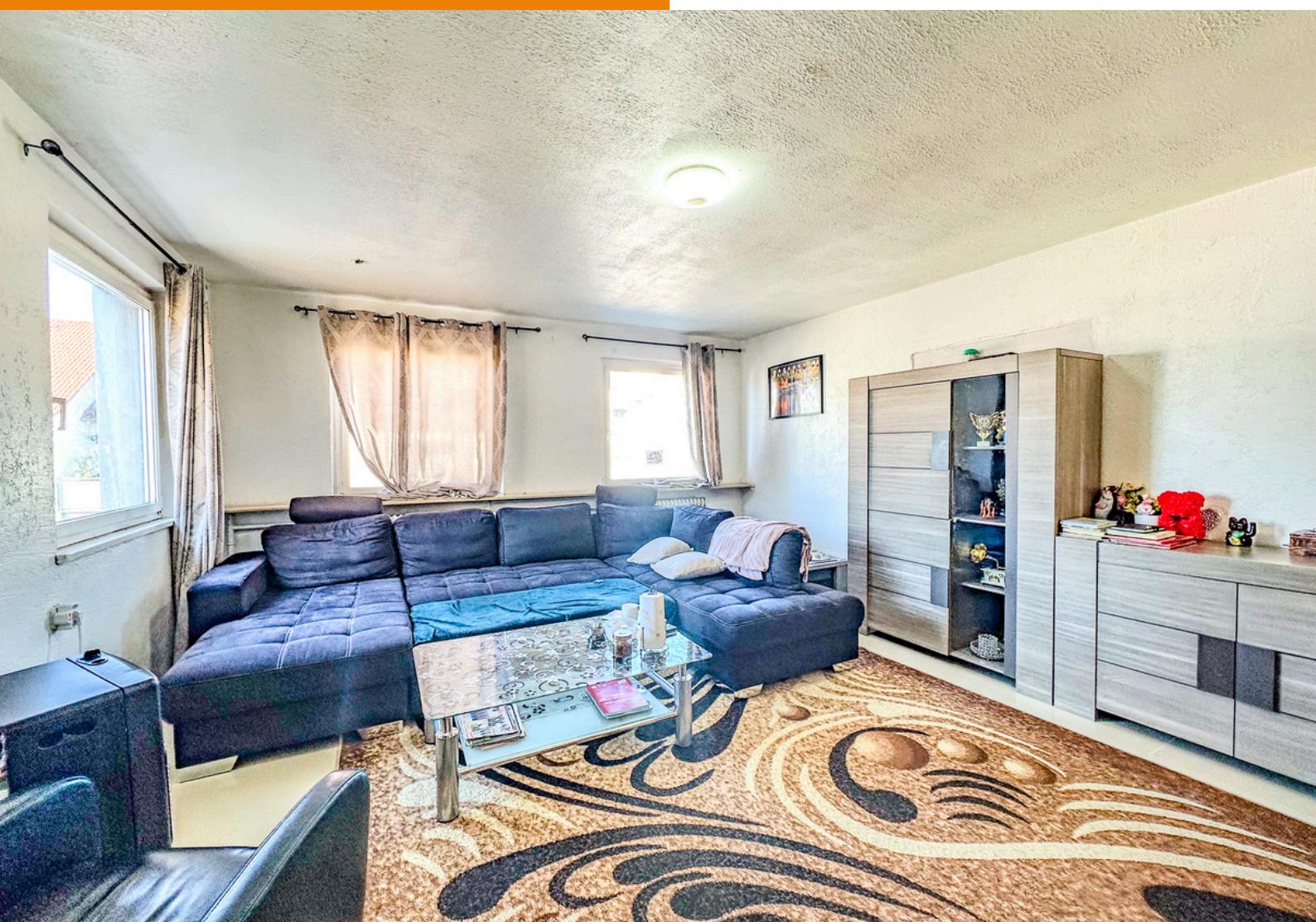


EXPOSE
Top Lage, hell &
gepflegt –
Wohnung mitten in
Spaichingen!



HONBERG IMMOBILIEN
SCHÖN WOHNEN.



ZU VERKAUFEN

KONTAKT

Honberg Immobilien

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 08-12

Grundrisse 13

Datenblatt 14-15

HIGHLIGHTS

- **Zentrale Lage** – Mitten in Spaichingen, alles fußläufig erreichbar
- **Gute Infrastruktur** – Supermärkte, Ärzte & mehr direkt ums Eck
- **Lichtdurchflutetes Wohnzimmer** – Großzügig geschnitten & hell
- **Praktischer Stauraum** – Eigenes, separates Kellerabteil inklusive
- **Komfortabler Stellplatz**
- **großzügige Terrasse**



HONBERG IMMOBILIEN
SCHÖN WOHNEN.



FAKten



Schöne **Eigentumswohnung** mit dem Ursprungsbaujahr 1959.
Gesamtwohnfläche von ca. 136 m² aufgeteilt auf 5 Zimmer.



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



Weitere **Besonderheiten**:
eigenes separates Kellerabteil, Terrasse, Stellplatz im Freien, 3-Fach Verglasung, moderne Einbauküche (2012), umfängliche Renovierung 2012



Ausreichend **Parkmöglichkeiten** durch einen Stellplatz im Freien.



Kaufpreis: **340.000 €**

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

OBJEKT BESCHREIBUNG

Attraktive 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 136 m² Wohnfläche und Dachterrassen-zugang

Diese großzügige 5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoß überzeugt mit durchdachtem Grundriss, moderner Ausstattung und einer Wohnfläche von rund 136 m². Das Ursprungsbaujahr ist 1959.

Ein besonderes Highlight: Der separate Zugang zur geräumigen Dachterrasse über das gemeinschaftliche Treppenhaus – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung wurde im Jahr 2012 umfassend modernisiert und befindet sich in zentraler Lage im Spaichinger Ortskern. Im Zuge der Renovierung wurden unter anderem die komplette Elektrik, die Bodenbeläge sowie die moderne Einbauküche erneuert. Für ein angenehmes Wohnklima sorgen 3-fach verglaste Fenster (mit Ausnahme der Küche, dort 2-fach Verglasung).

Das Tageslichtbad wurde ebenfalls erneuert und verfügt über eine moderne Ausstattung. Ein zusätzliches separates WC sorgt für extra Komfort. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung rundet das Raumangebot ab.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung (Öl). In jedem Raum befinden sich Heizkörper.

Zur Wohnung gehört außerdem:

- ein eigenes Kellerabteil
- ein Stellplatz im Freien

Die Wohnung ist derzeit vermietet – ideal auch als Kapitalanlage.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Objekts –

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

HONBERG IMMOBILIEN
SCHÖN WOHNEN.



LAGEBESCHREIBUNG

78549 Spaichingen

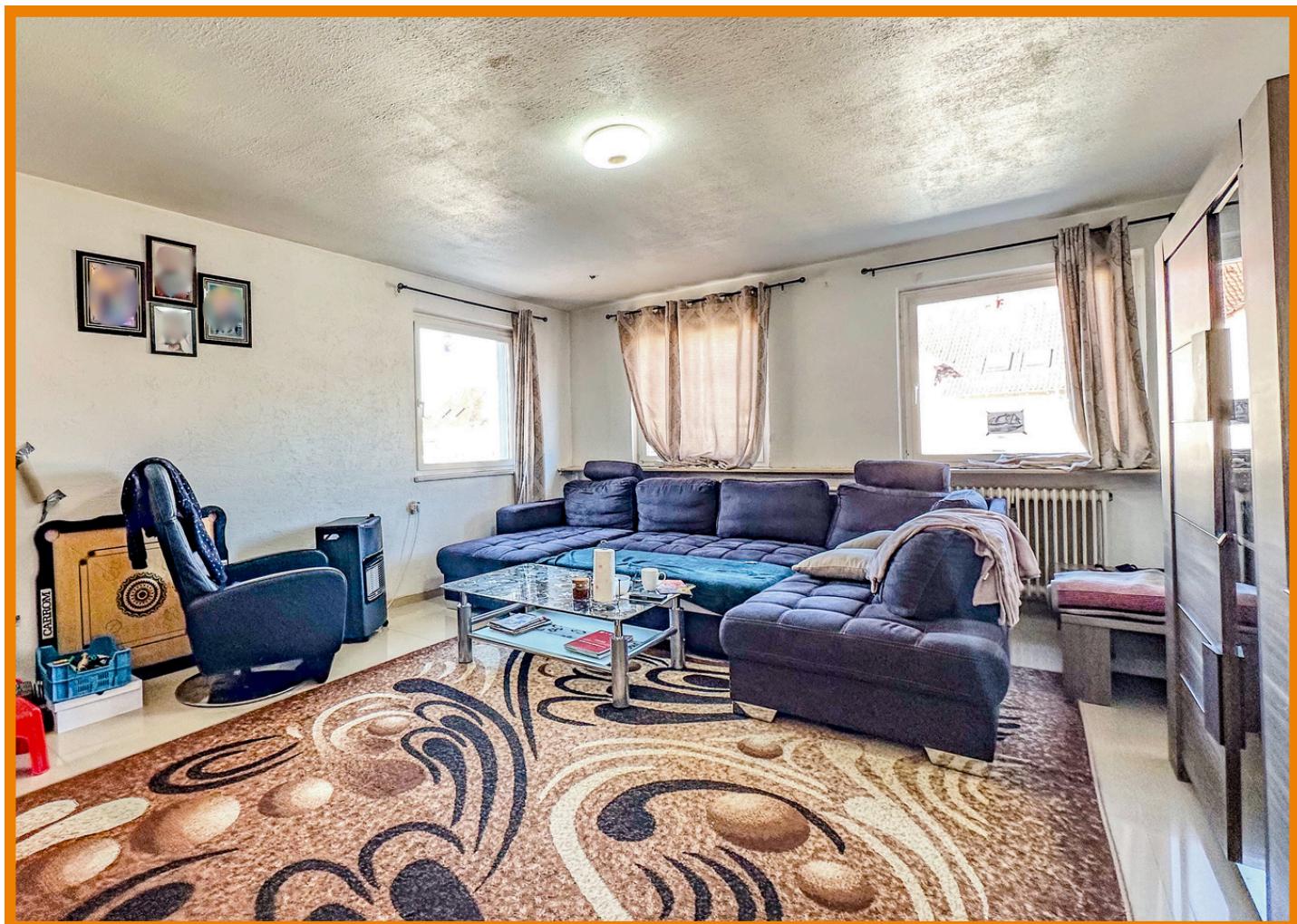
Die charmante Stadt Spaichingen liegt im Landkreis Tuttlingen in Baden-Württemberg und bietet eine perfekte Kombination aus städtischem Komfort und ländlicher Idylle. Die Stadt liegt eingebettet in das Tal der Prim und am Fuße des markanten Dreifaltigkeitsbergs, der ein beliebtes Ausflugsziel mit herrlichem Panoramablick ist.

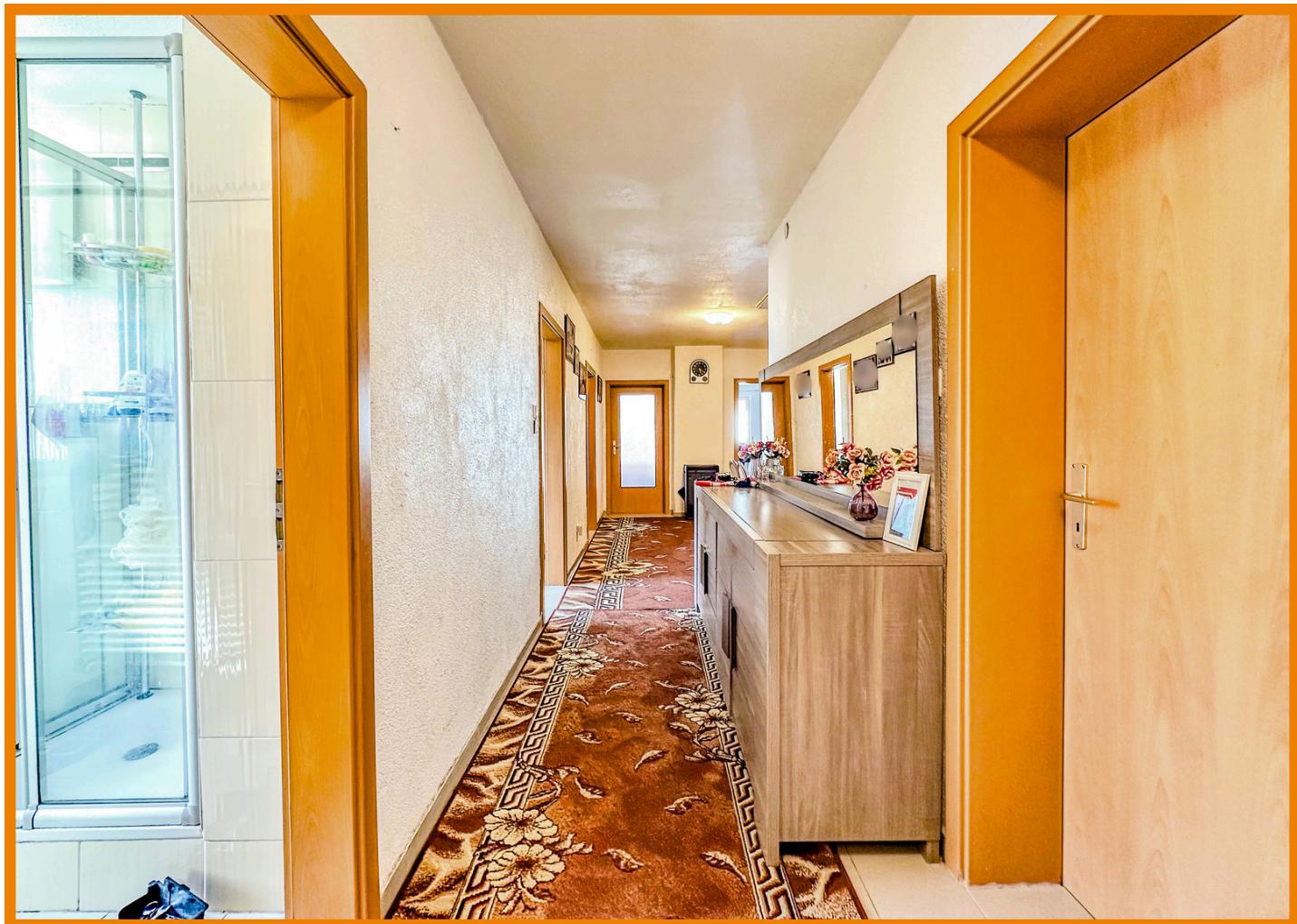
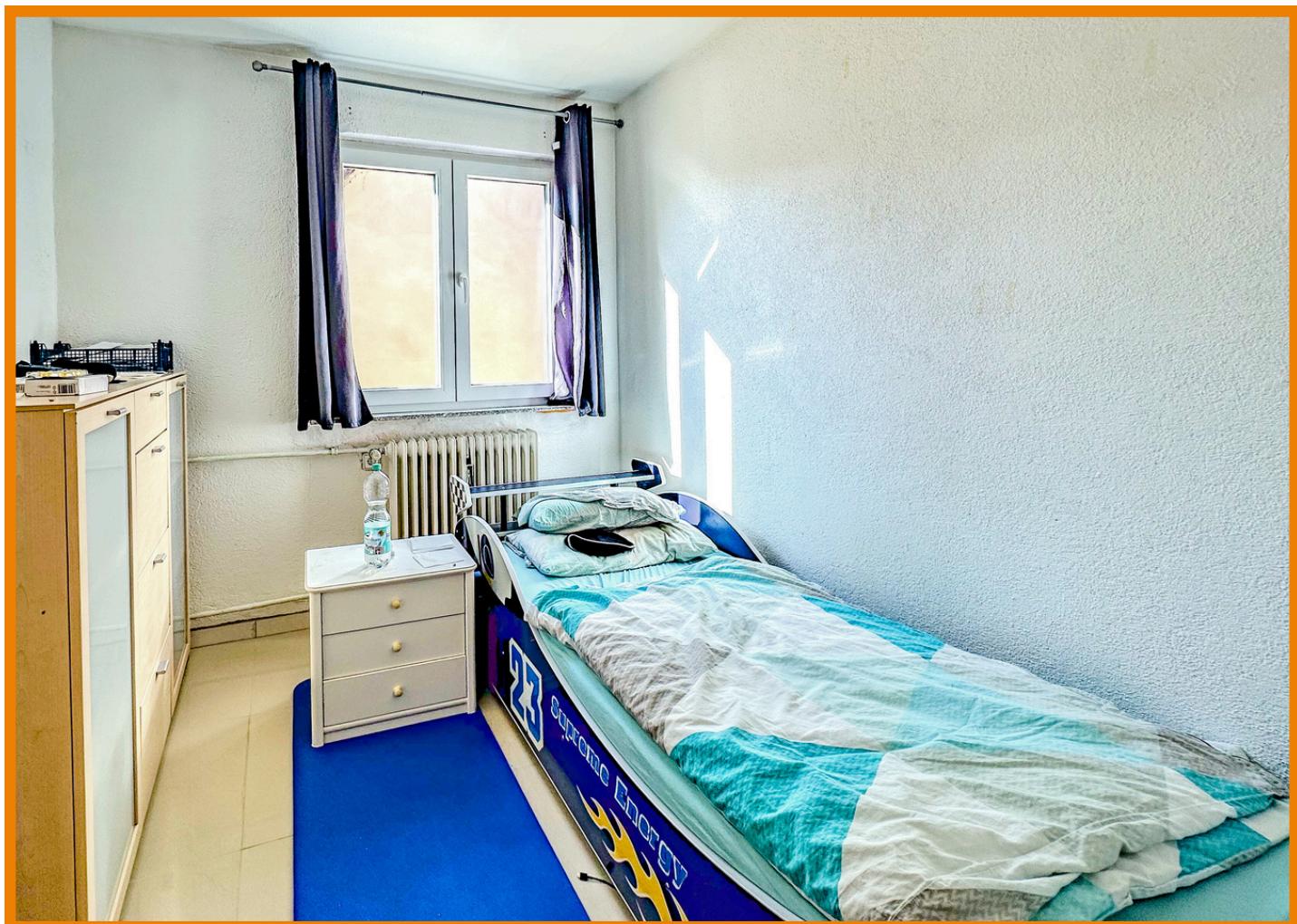
Neben einem ausgedehnten Netz an Wander- und Spazierwegen verfügt die Ortschaft über ein facettenreiches Vereinsangebot sowie über diverse abendliche Kulturangebote. Zusätzlich bietet die Stadt verschiedene Bildungseinrichtungen, darunter mehrere Kindergärten, eine Grundschule mit Frühförderung und ein allgemeinbildendes Gymnasium.

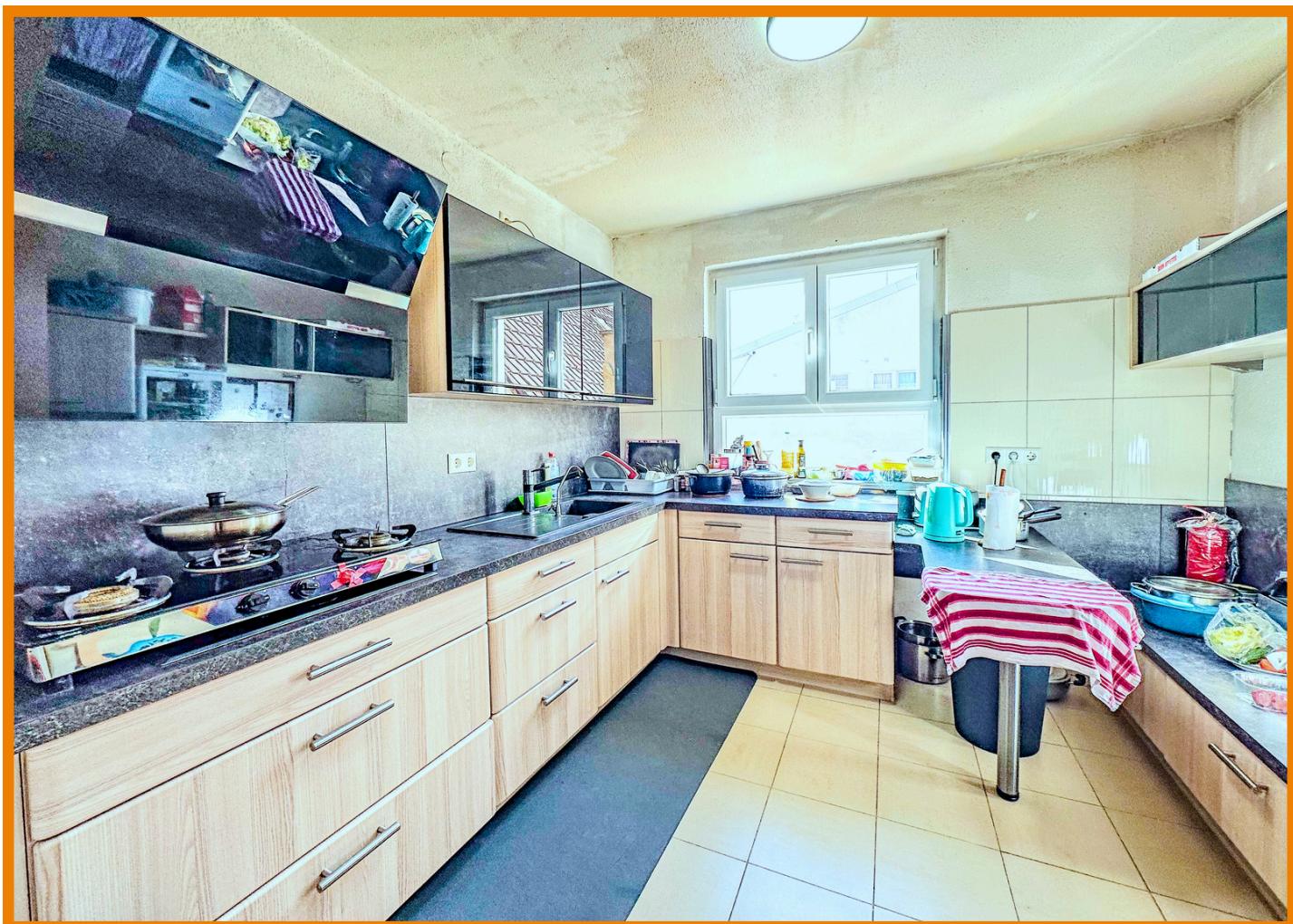
Spaichingen verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Über die

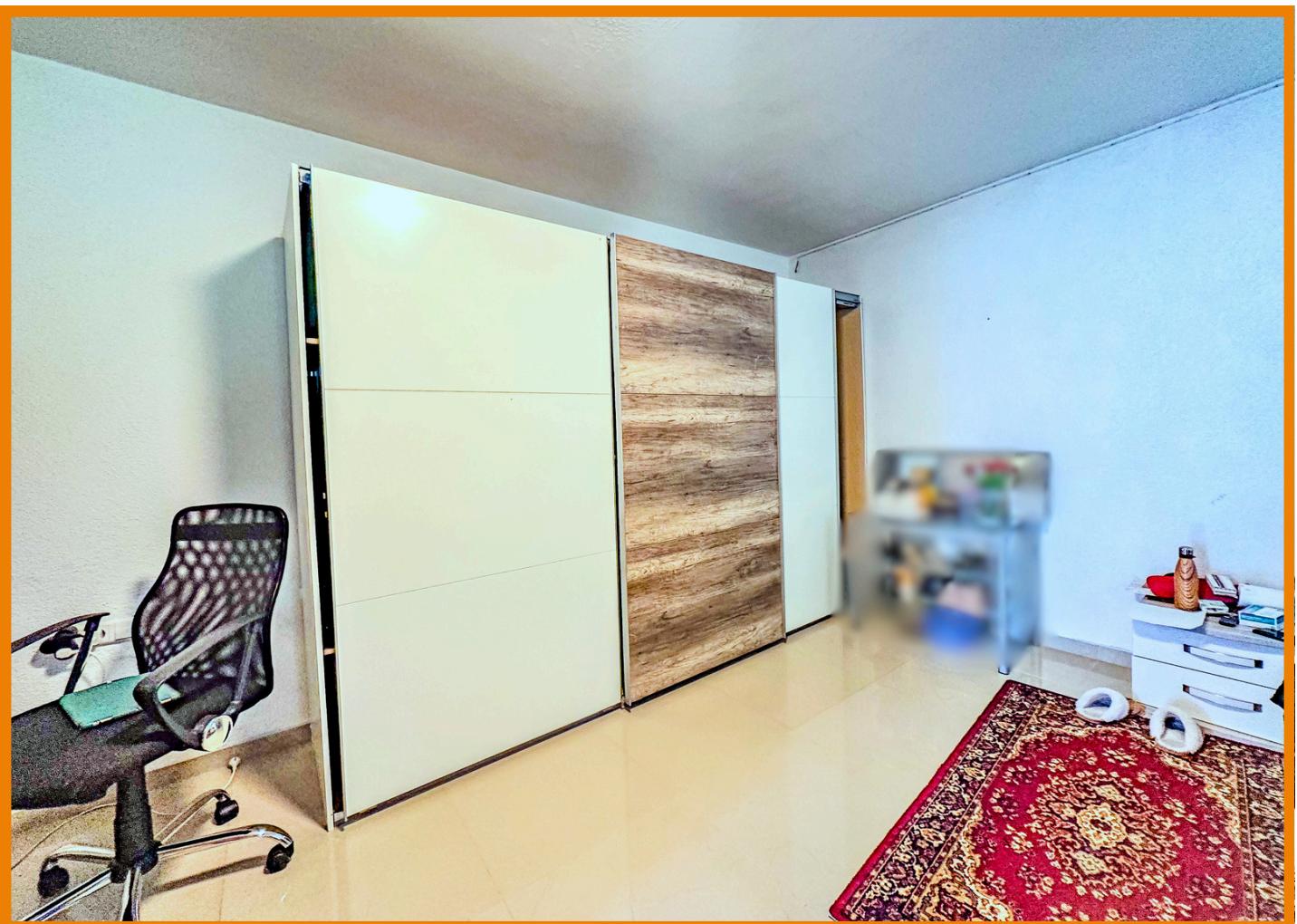
nahegelegene Bundesstraße B14 ist die Stadt hervorragend mit den umliegenden Städten Tuttlingen, Rottweil und Villingen-Schwenningen verbunden. Der Bahnhof Spaichingen bietet regelmäßige Zugverbindungen, die Pendlern und Reisenden eine bequeme Alternative zum Auto bieten. Die Innenstadt von Spaichingen bietet eine gute Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und Boutiquen. Wochenmärkte und regionale Anbieter sorgen für frische Produkte und lokale Spezialitäten. Verschiedene Restaurants, Cafés und Gasthäuser laden zum Verweilen und Genießen ein.

Die familienfreundliche Infrastruktur und das breite Bildungsangebot machen Spaichingen zu einem begehrten Wohnort für Familien.











GRUNDRISS

2. Obergeschoss (ca. 136 qm Wohnfläche)



SCHÖN WOHNEN.

DATENBLATT

Objektnummer	376
Baujahr	1959
Wohnfläche / Nutzfläche	ca. 136 m ² / ca. 148 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Terrasse/Balkon	1 Terrasse / Nein
Zustand	renoviert
Kaufpreis	340.000 €
Vom Käufer im Erfolgsfall zu zahlende Provision	3% Käuferprovision zzgl. 19% MwSt.
Verfügbar ab	Bezugsfrei nach Absprache
Stellplätze	1 Freistellplatz

DATENBLATT

Energieausweis vorhanden	Ja
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Energiebedarf	351,00 kWh/(m ² *a)
Baujahr laut E-Ausweis	1956
Baujahr Gebäude (2. OG)	1959
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H
Energieausweisdatum	03.06.2025
Energieausweis gültig bis	03.06.2035

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 Zu widerhandlung 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 Exposéeinsicht. 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:
Robin Schlude

Tel.: 0170 4903971

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

