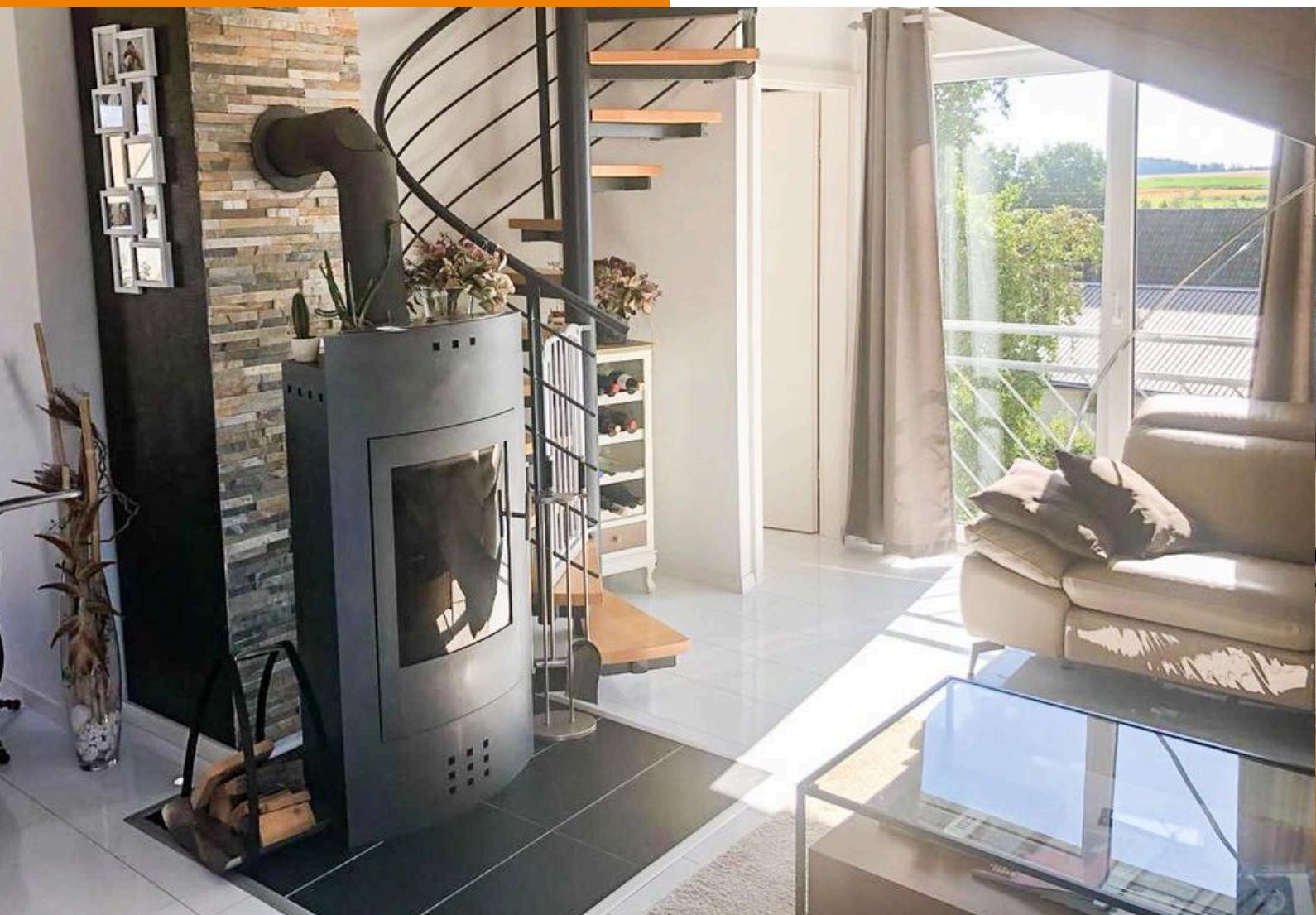


EXPOSE

Großzügige  
4,5 Zimmer DG-  
Wohnung mit  
Gartenanteil!



**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 08-14

---

Grundrisse 15-16

---

Datenblatt 17-18

---

# HIGHLIGHTS

- 4,5 Zimmer auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Offener Wohnbereich mit zwei französischen Balkonen
- Dachboden mit Wendeltreppe
- Bad mit Fußbodenheizung & Doppelwanne
- Separate Küche (erneuert 2016)
- Carport-Stellplatz, Keller & Gartenanteil



**HONBERG IMMOBILIEN**  
SCHÖN WOHNEN.



# FAKten



Dachgeschoßwohnung im Jahr 1998 kernsaniert.  
**Gesamtwohnfläche** von 120 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf 4,5 Zimmer  
**Hausgeld:** 200€ monatlich.

---



Befeuerung durch eine **Zentral-Heizung** betrieben mit Öl. **Radiatoren** befinden sich an den Wänden.  
Fußbodenheizung im Badezimmer.

---



Weitere **Besonderheiten**:  
moderne Einbauküche, großzügige Badewanne,  
separates WC, Gartenanteil, Solaranlage, eigenes  
Kellerabteil

---



Ausreichend **Parkmöglichkeiten** durch 1 Carport  
Stellplatz.

---



Kaufpreis: **269.000 €**  
Maklercourtage: **3%** zzgl. 19% MwSt.

---

# OBJEKT BESCHREIBUNG

## **Großzügige 4,5 Zimmer Dachgeschoßwohnung mit Gartenanteil!**

Diese 4,5-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet viel Platz, eine durchdachte Aufteilung und einen kleinen Gartenanteil zur Mitnutzung. Zusätzlich steht ein Speicher sowie ein privates Kellerabteil zur Verfügung.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer sowie einem Badezimmer mit Doppelbadewanne und Fußbodenheizung. Der Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und bietet durch zwei französische Balkone viel Licht. Eine Wendeltreppe führt in den Speicher, der als zusätzlicher Raum genutzt werden kann – ideal z.B. als Arbeitsbereich oder Hobbyraum.

Die Küche ist separat und wurde 2016 erneuert. Ein praktischer Abstellraum ist ebenfalls innerhalb der Wohnung vorhanden.

Beheizt wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung mit klassischen Wandradiatoren. Die Warmwasserbereitung wird zusätzlich durch eine gemeinschaftlich genutzte Solaranlage unterstützt. Das monatliche Hausgeld beträgt 200€.

Die wichtigsten Renovierungen im Überblick:

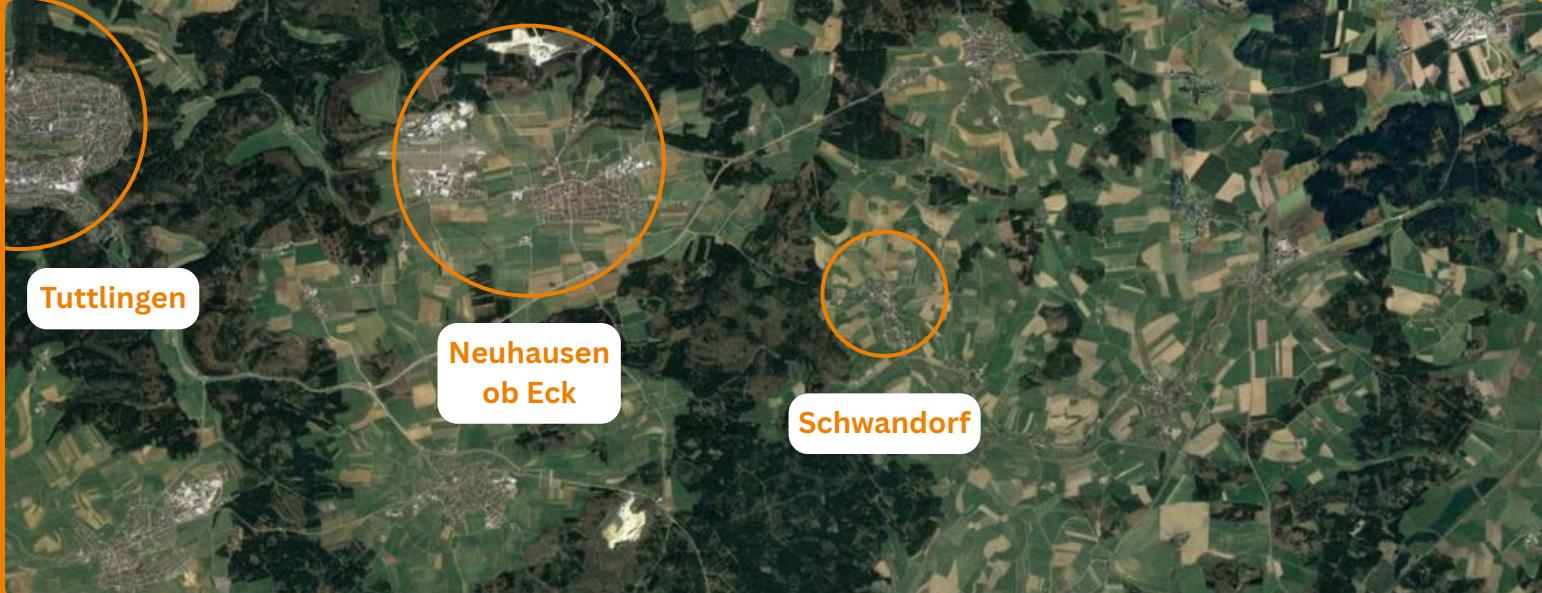
- 1998: umfängliche Kernsanierung des gesamten Hauses
- 2016: Küche erneuert, Doppelbadewanne eingebaut
- 2017: Flurboden erneuert
- 2018: Vordach montiert

Ein Stellplatz unter einem Carport (Stahlkonstruktion) gehört zur Wohnung.

Der bisherige Energieausweis (Bedarfsausweis, Effizienzklasse B) ist am 15.04.2025 abgelaufen – ein neuer Ausweis ist bereits in Arbeit.

Die Wohnung ist aktuell vermietet.





# LAGEBESCHREIBUNG

## 78579 Neuhausen ob Eck | Schwandorf

Die angebotene Dachgeschosswohnung befindet sich in Schwandorf, einem ruhigen Ortsteil der Gemeinde Neuhausen ob Eck mit rund 3.800 Einwohnern. Die Gemeinde liegt idyllisch am Südrand der Schwäbischen Alb, nur etwa 10 Kilometer von Tuttlingen entfernt, und bietet damit eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit.

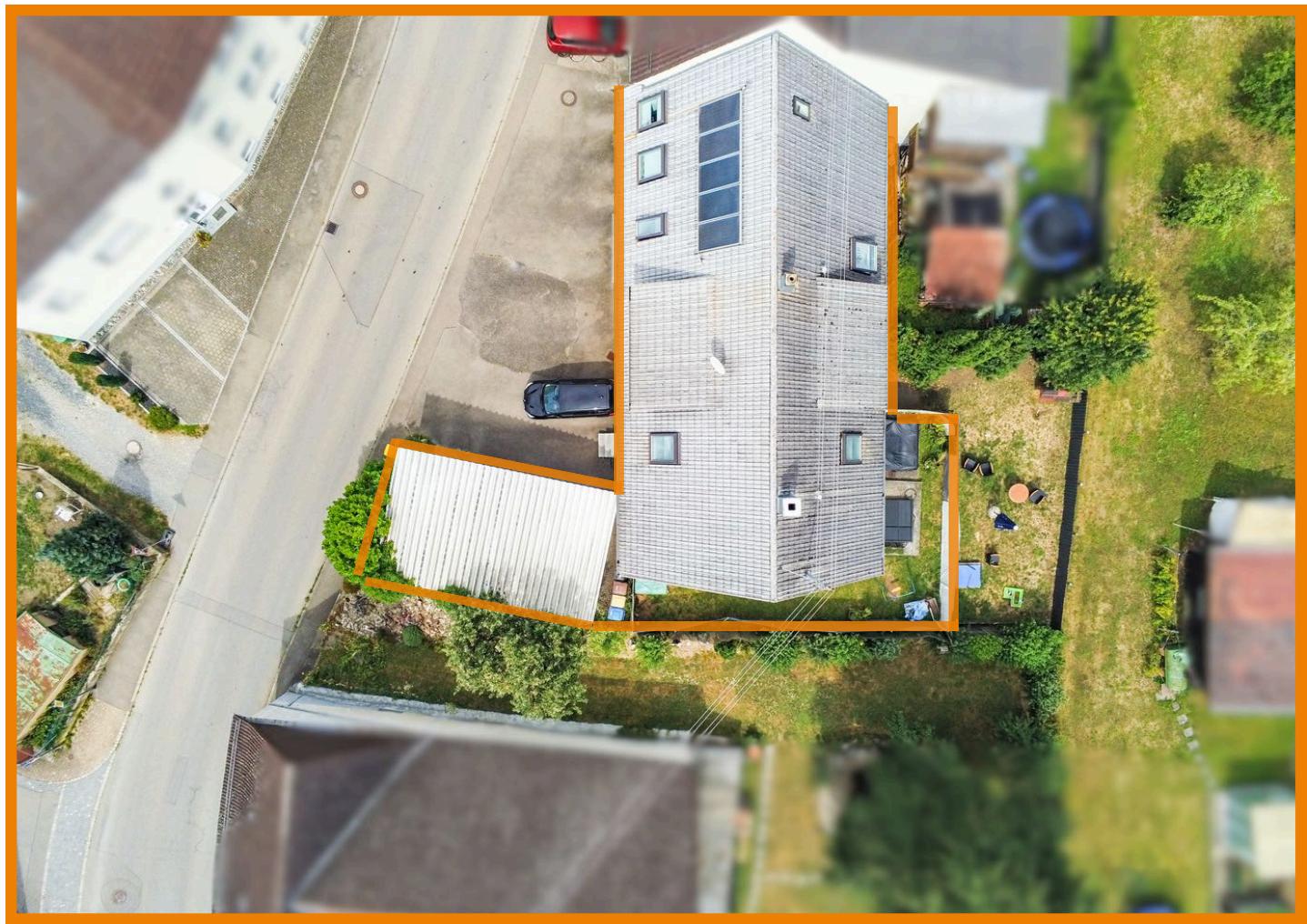
Neuhausen ob Eck zeichnet sich durch eine solide Infrastruktur sowie eine positive wirtschaftliche Entwicklung aus. Besonders hervorzuheben ist der angrenzende „take-off“ GewerbePark, einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorte der Region. Im nahegelegenen Neuhausen sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden: Eine Bäckerei, Metzgerei, ein Supermarkt, Apotheke, Hausarztpraxis mit vier Allgemeinmedizinern sowie mehrere Banken. Für Familien besonders interessant:

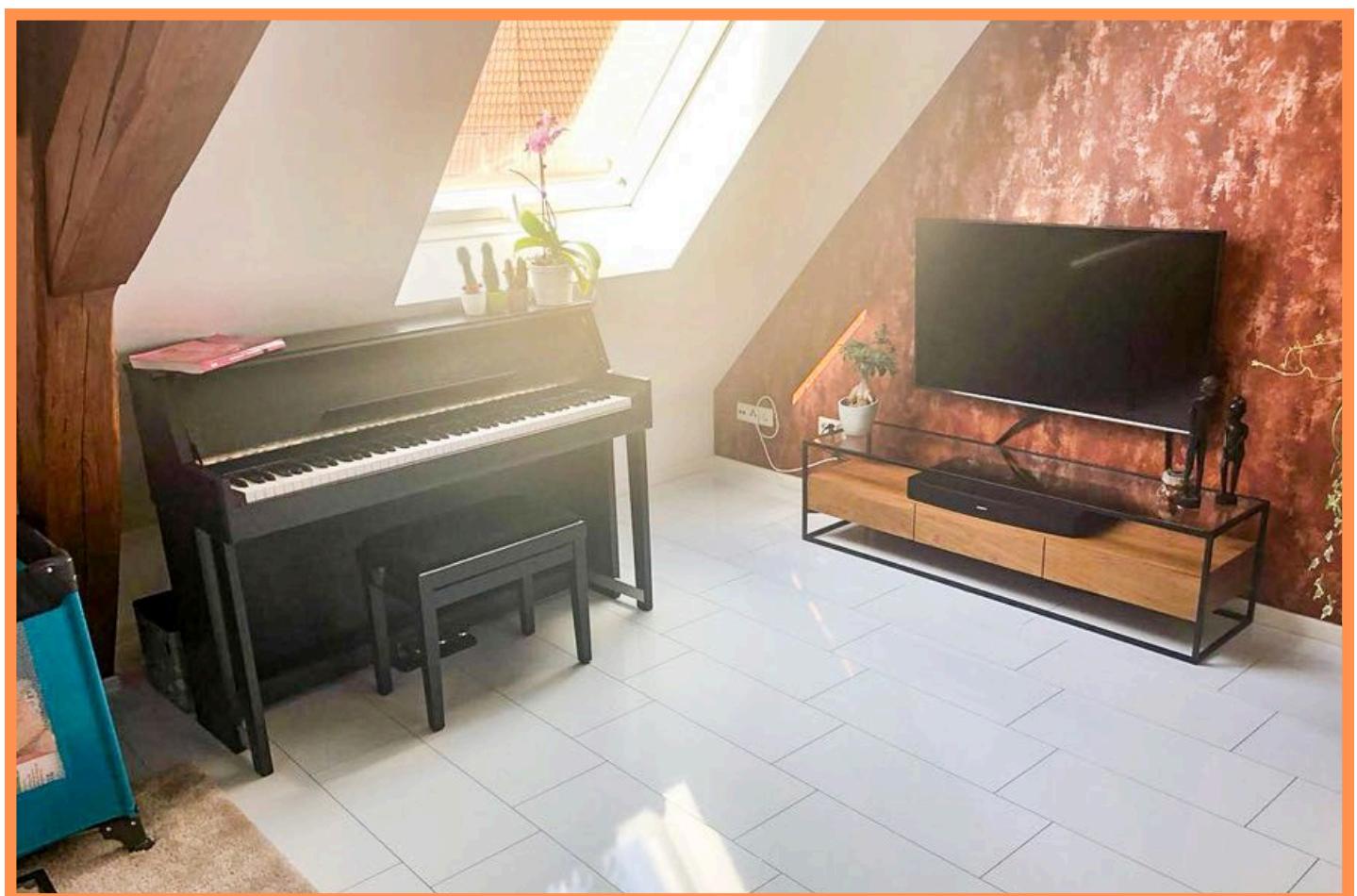
Eine Kindertagesstätte sowie eine Grund- und Hauptschule befinden sich direkt in der Gemeinde Neuhausen.

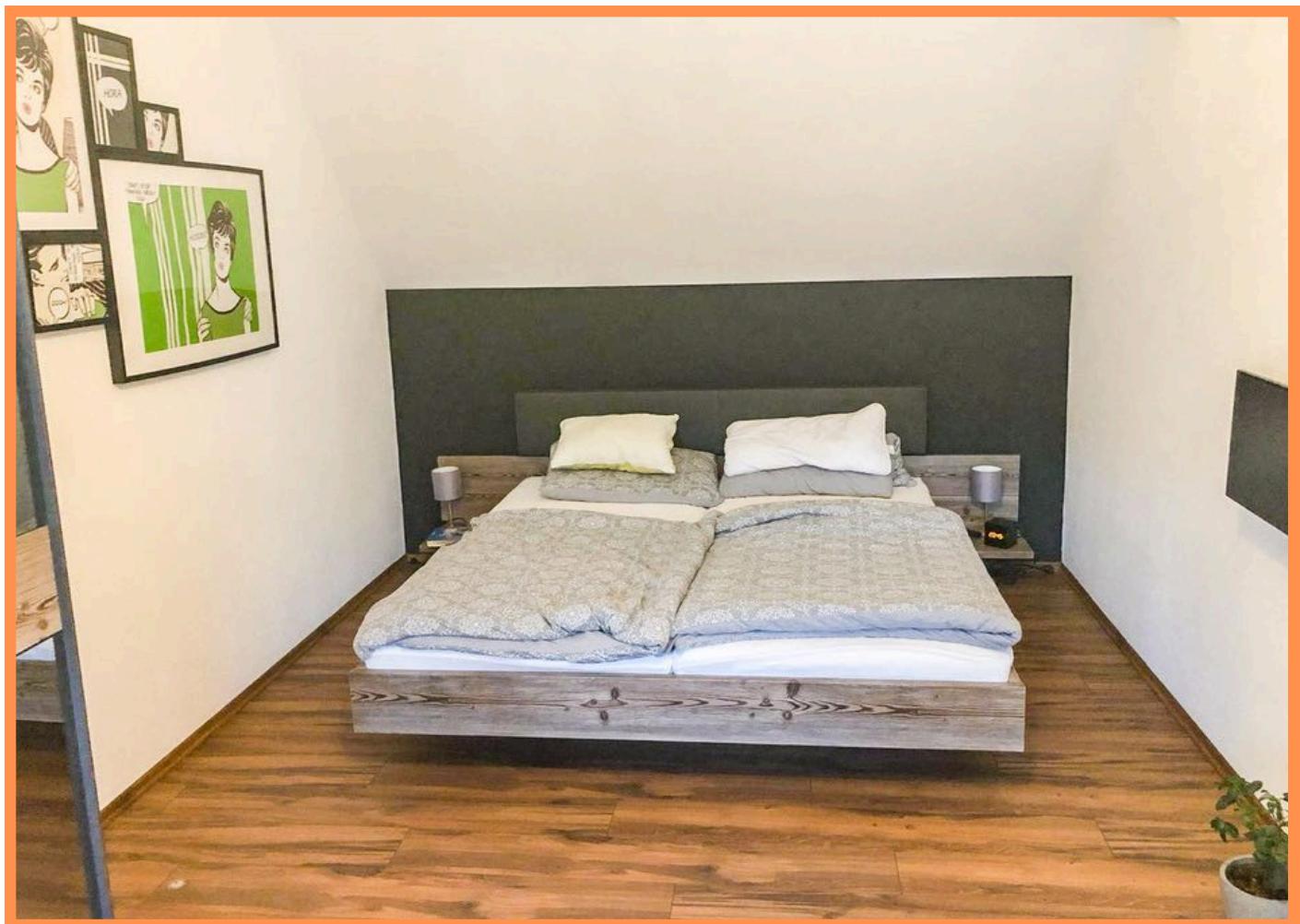
Die Wohnung profitiert somit von einer ruhigen Wohnlage mit gleichzeitig guter Anbindung und Infrastruktur – ideal für alle, die ländliche Ruhe mit Nähe zu Stadt und Arbeitsplätzen kombinieren möchten.

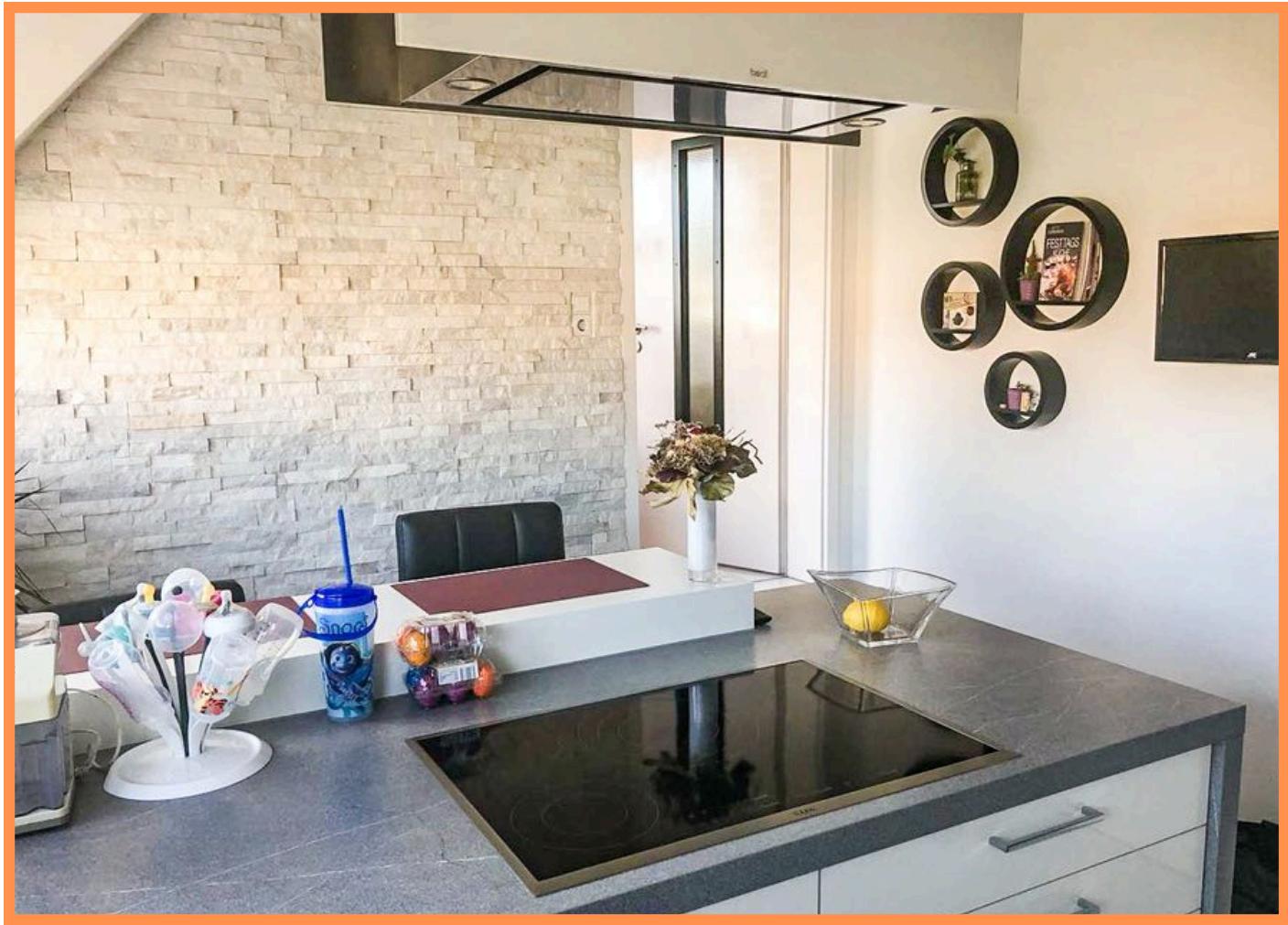


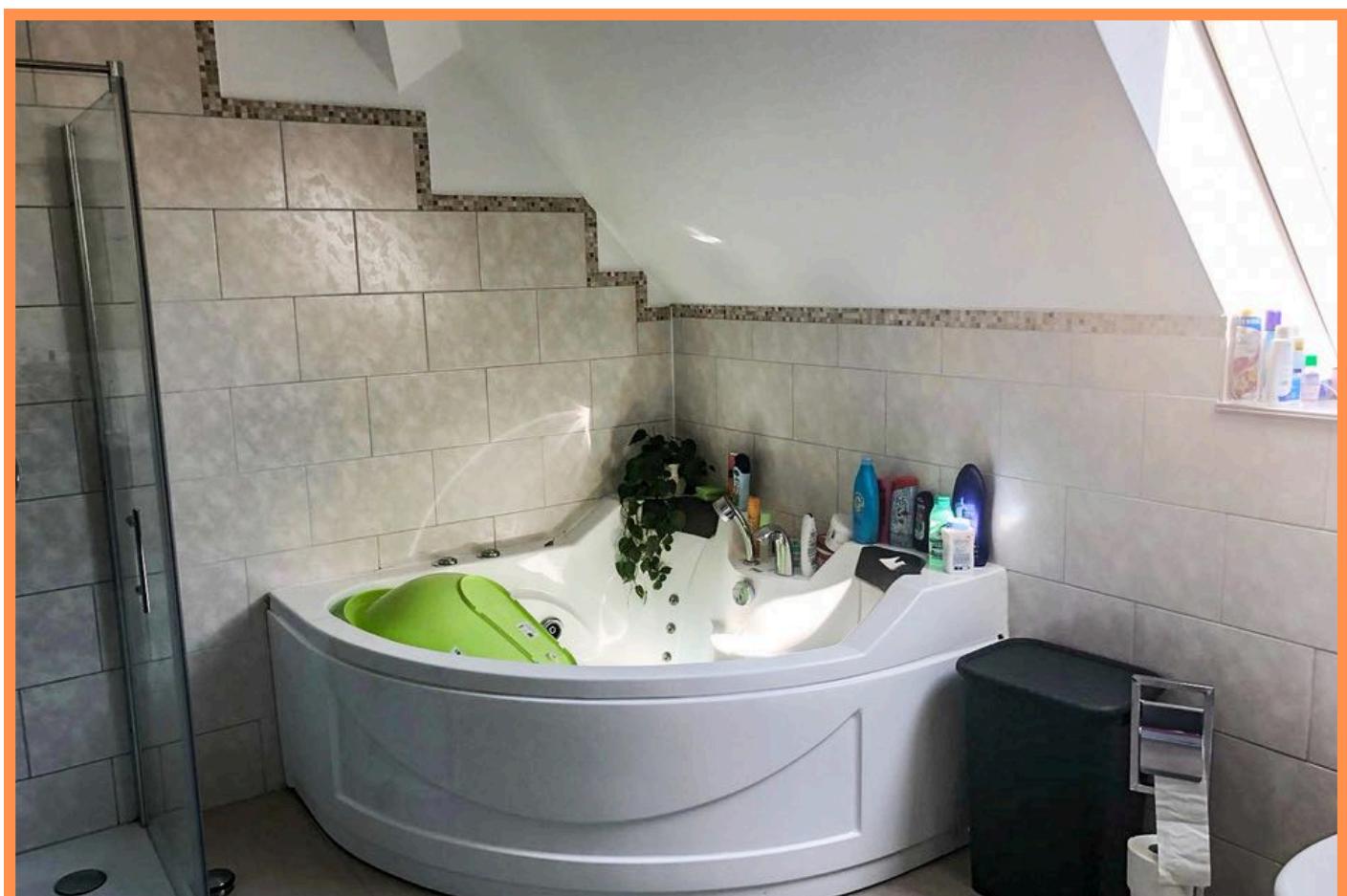
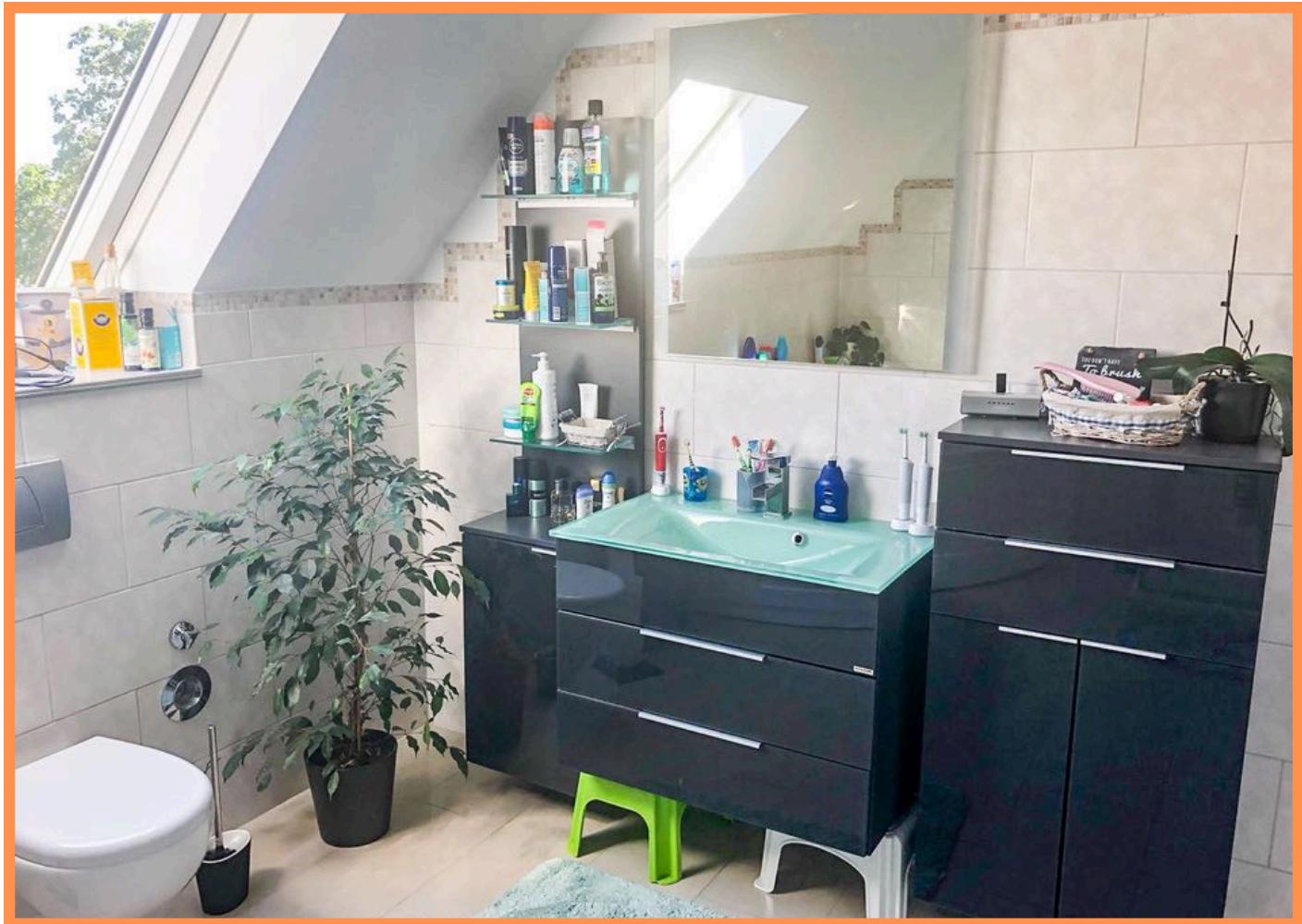


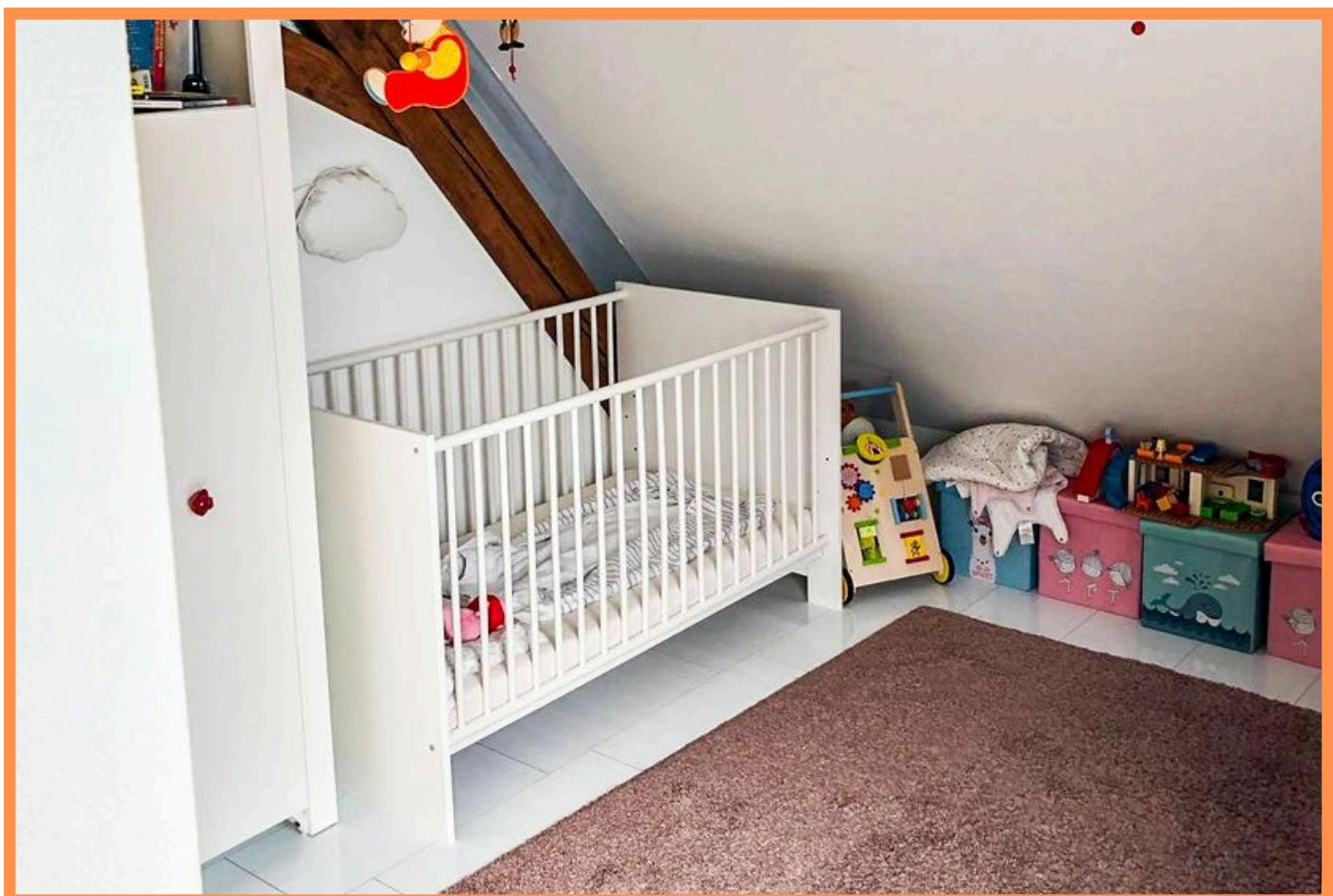






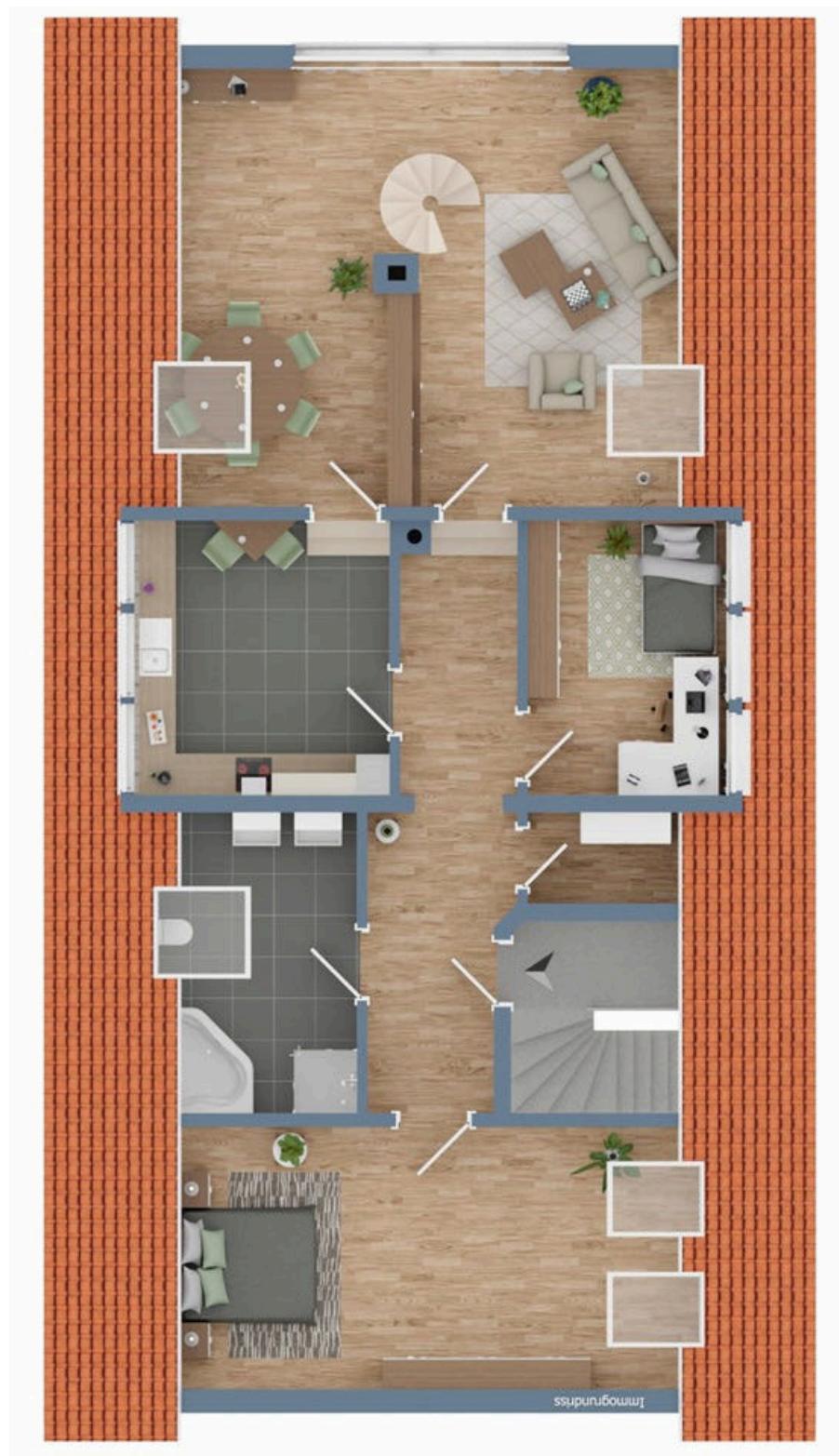






# GRUNDRISS

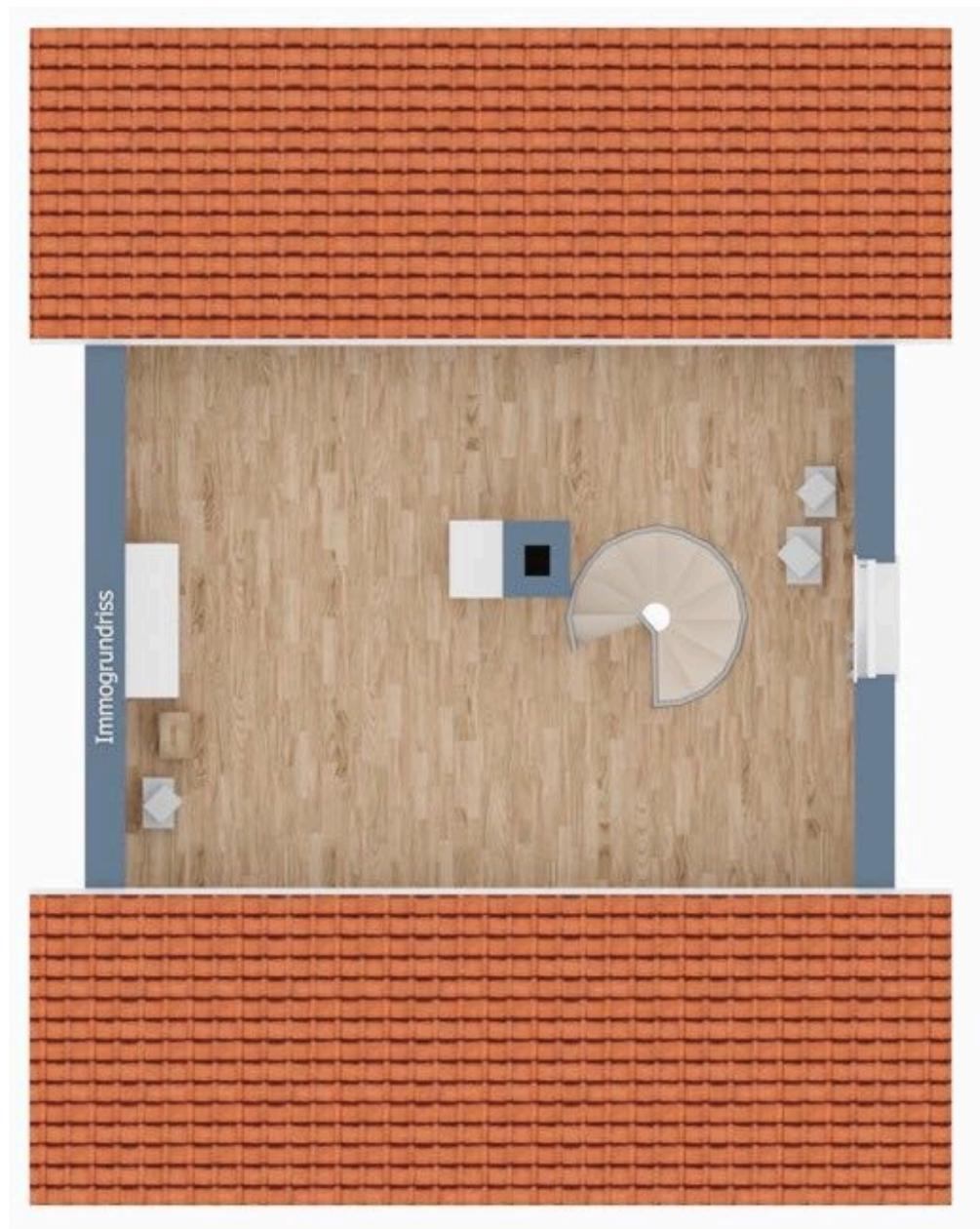
Dachgeschoßwohnung (rund 120 qm  
Wohnfläche)



SCHÖN WOHNEN.

# GRUNDRISS

2. Stock Speicher (ca. 5 qm Nutzfläche)



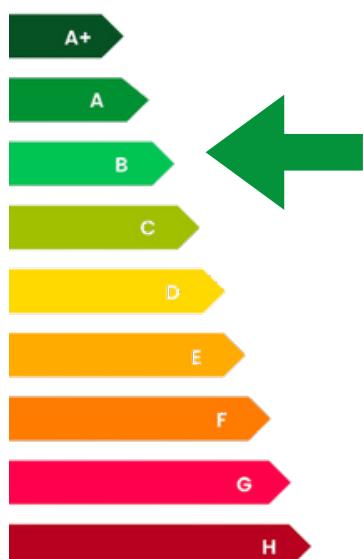
SCHÖN WOHNEN.

# DATENBLATT

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| Objektnummer                                    | 386                                |
| Kernsanierung                                   | 1998                               |
| Wohnfläche/Nutzfläche                           | 120 qm / 130 qm                    |
| Anzahl Schlafzimmer                             | 2                                  |
| Anzahl Badezimmer                               | 1                                  |
| Anzahl sep. WC                                  | -                                  |
| Befeuerung                                      | Öl                                 |
| Heizungsart                                     | Zentralheizung                     |
| Garten, Balkon                                  | Ja / Nein                          |
| Zustand   | renoviert                          |
| Hausgeld  | 200€ monatlich                     |
| Kaufpreis                                       | 269.000 €                          |
| Vom Käufer im Erfolgsfall zu zahlende Provision | 3% Käuferprovision zzgl. 19% MwSt. |
| Verfügbar ab                                    | nach Absprache                     |
| Stellplätze                                     | 1 Carport Stellplatz               |

# DATENBLATT

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Energieausweis vorhanden   | Ja   Achtung: Abgelaufen<br>Neuer ist beantragt! |
| Energieausweis             | Energiebedarfsausweis                            |
| Energiebedarf              | 70 kWh/(m <sup>2</sup> *a)                       |
| Baujahr Wohnung            | 1998   |
| Baujahr Wärmeerzeuger      | 1998   |
| wesentlicher Energieträger | Öl   |
| Energieeffizienzklasse     | B  |
| Energieausweisdatum        | 15.04.2015                                       |
| Energieausweis gültig bis  | 15.04.2025                                       |



## **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. 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 Exposéeinsicht. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Honberg Immobilien GbR, 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**

**Ansprechpartner:**  
**Gregor Koplin**

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

Tel.: 07461 / 90 889 - 50

Honbergstraße 4  
78532 Tuttlingen

