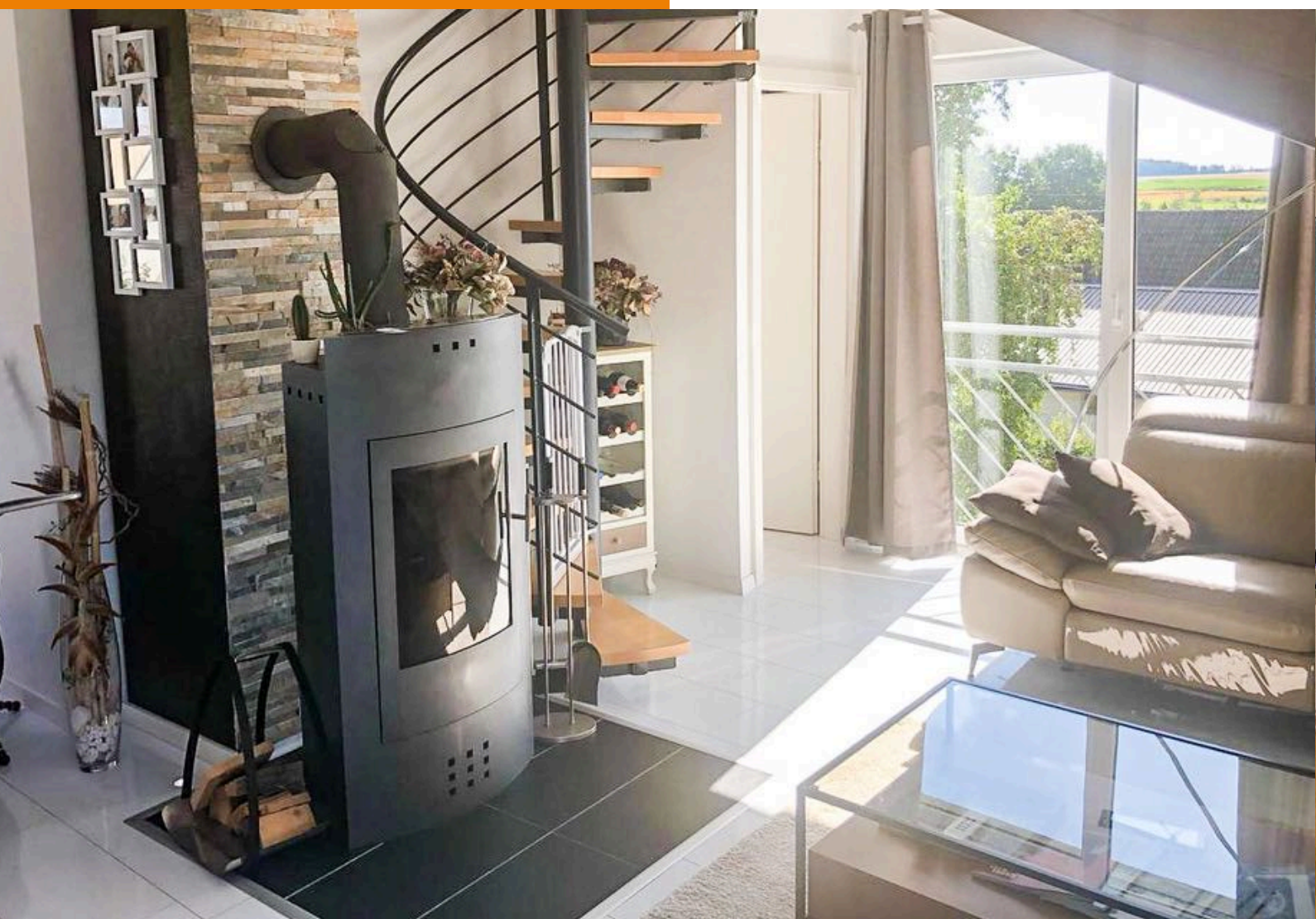


EXPOSE

Großzügige
4,5 Zimmer DG-
Wohnung mit
Gartenanteil!



HONBERG IMMOBILIEN
SCHÖN WOHNEN.



ZU VERKAUFEN

KONTAKT

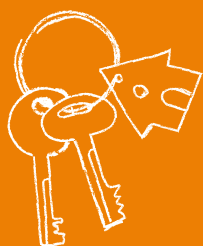
Honberg Immobilien

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 08-14



Grundrisse 15-16



Datenblatt 17-18



HIGHLIGHTS

- 4,5 Zimmer auf ca. 120 m² 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 m² aufgeteilt auf 4,5 Zimmer
Hausgeld: 200€ monatlich.



Befuerung 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.

OBJEKTBESCHREIBUNG

Großzügige 4,5 Zimmer Dachgeschosswohnung mit Gartenanteil!

Diese 4,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 120 m² 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 €.

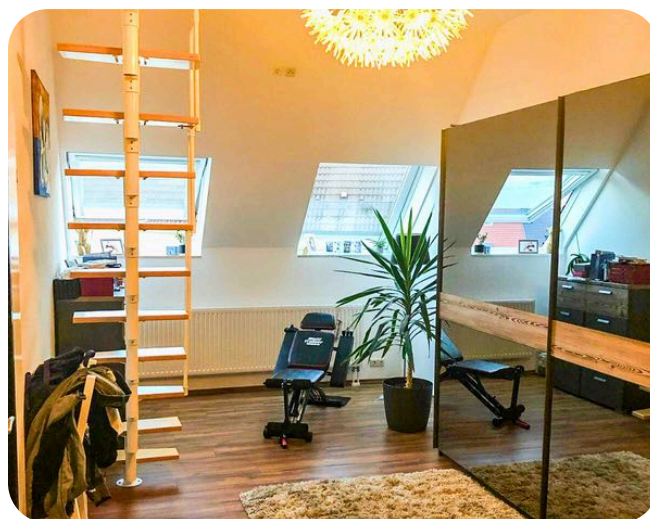
Die wichtigsten Renovierungen im Überblick:

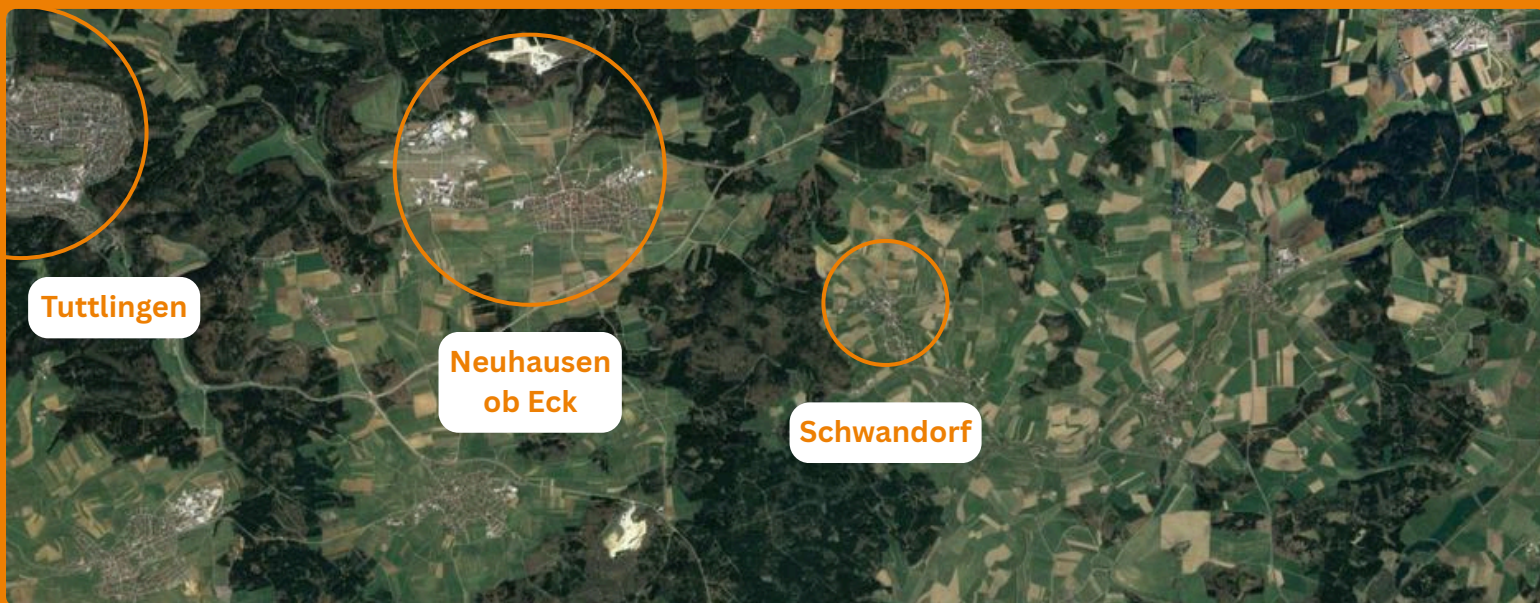
- 1998: umfängliche Kernsanierung des gesamten Hauses
- 2016: Küche erneuert, Doppelbadewanne eingebaut
- 2017: Flurboden erneuert
- 2018: Vordach montiert

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 Allgemeinmediziner sowie mehrere Banken. Für Familien besonders interessant:

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

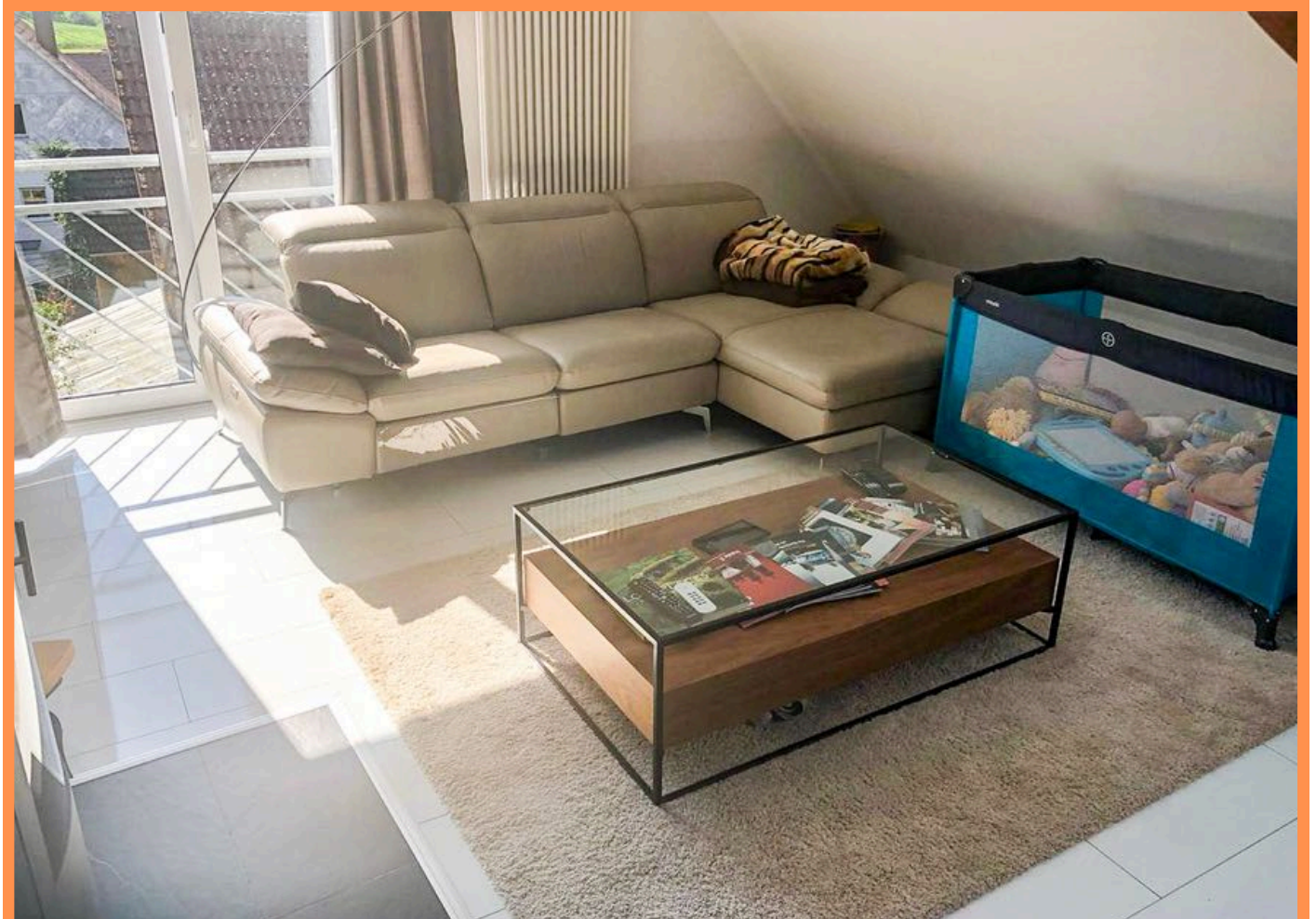
Die Wohnung profitiert somit von einer ruhigen Wohnlage mit gleichzeitig guter Anbindung und Infrastruktur – ideal für alle, die ländliche Ruhe mit Nähe zu Stadt und Arbeitsplätzen kombinieren möchten.

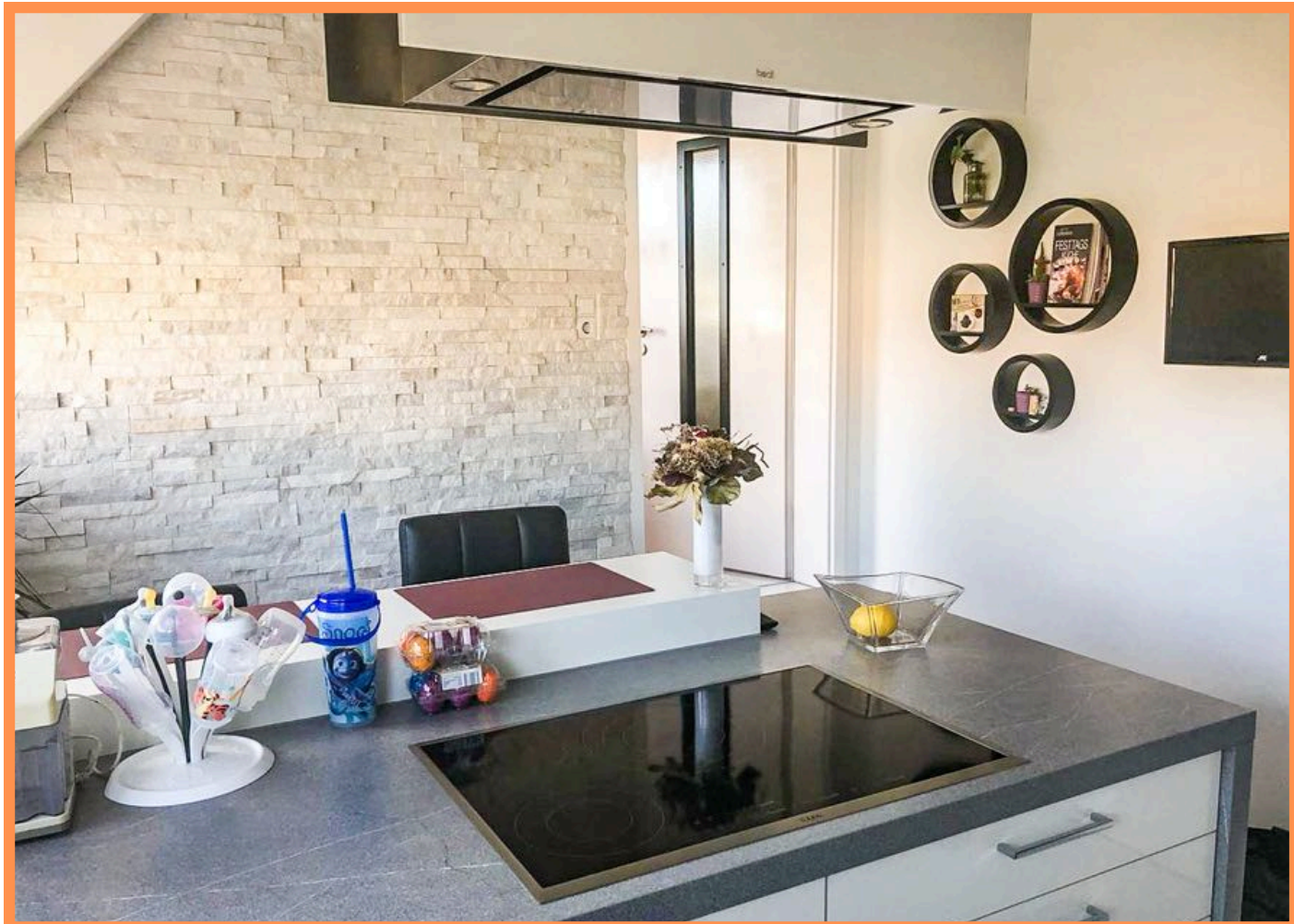


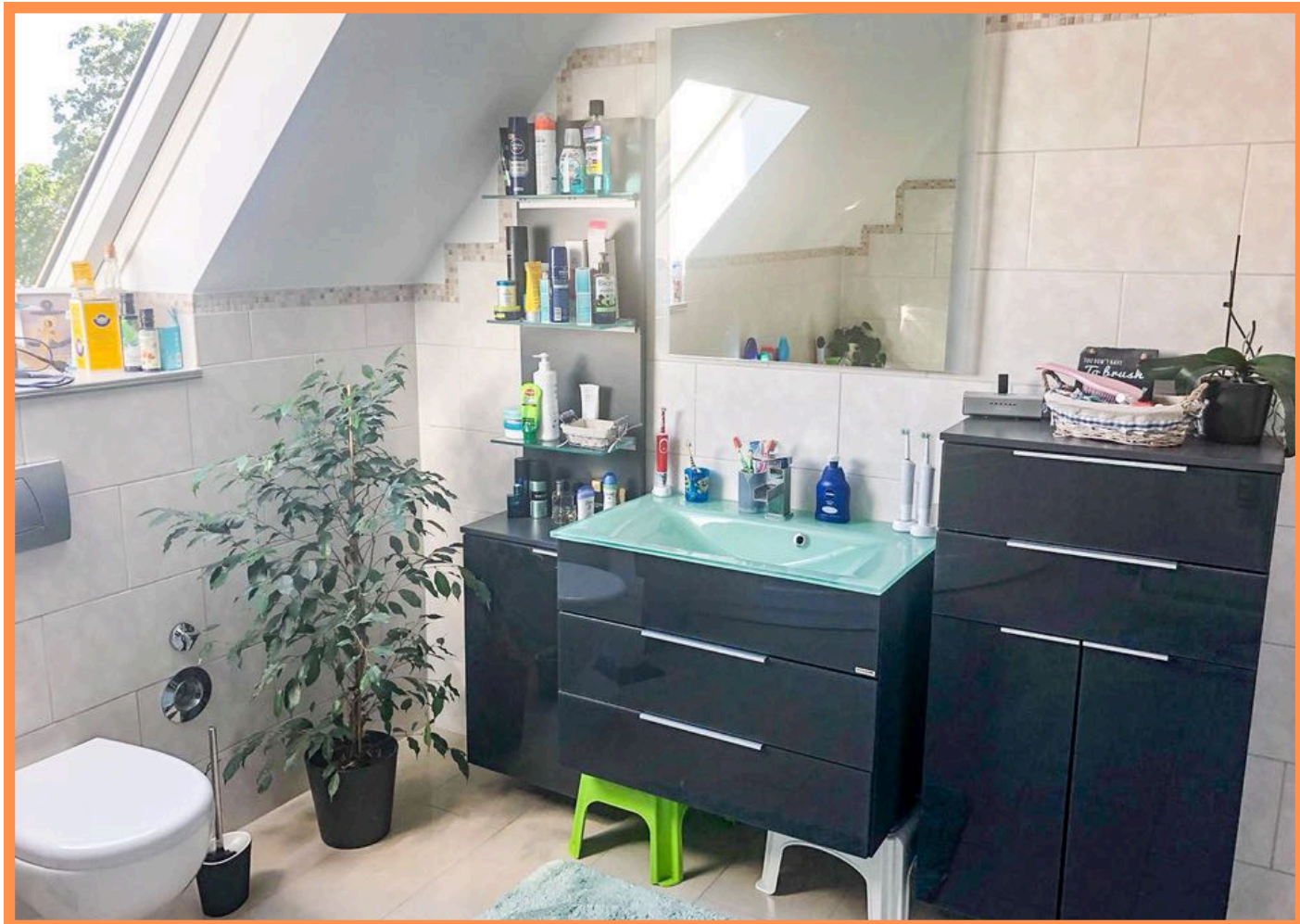


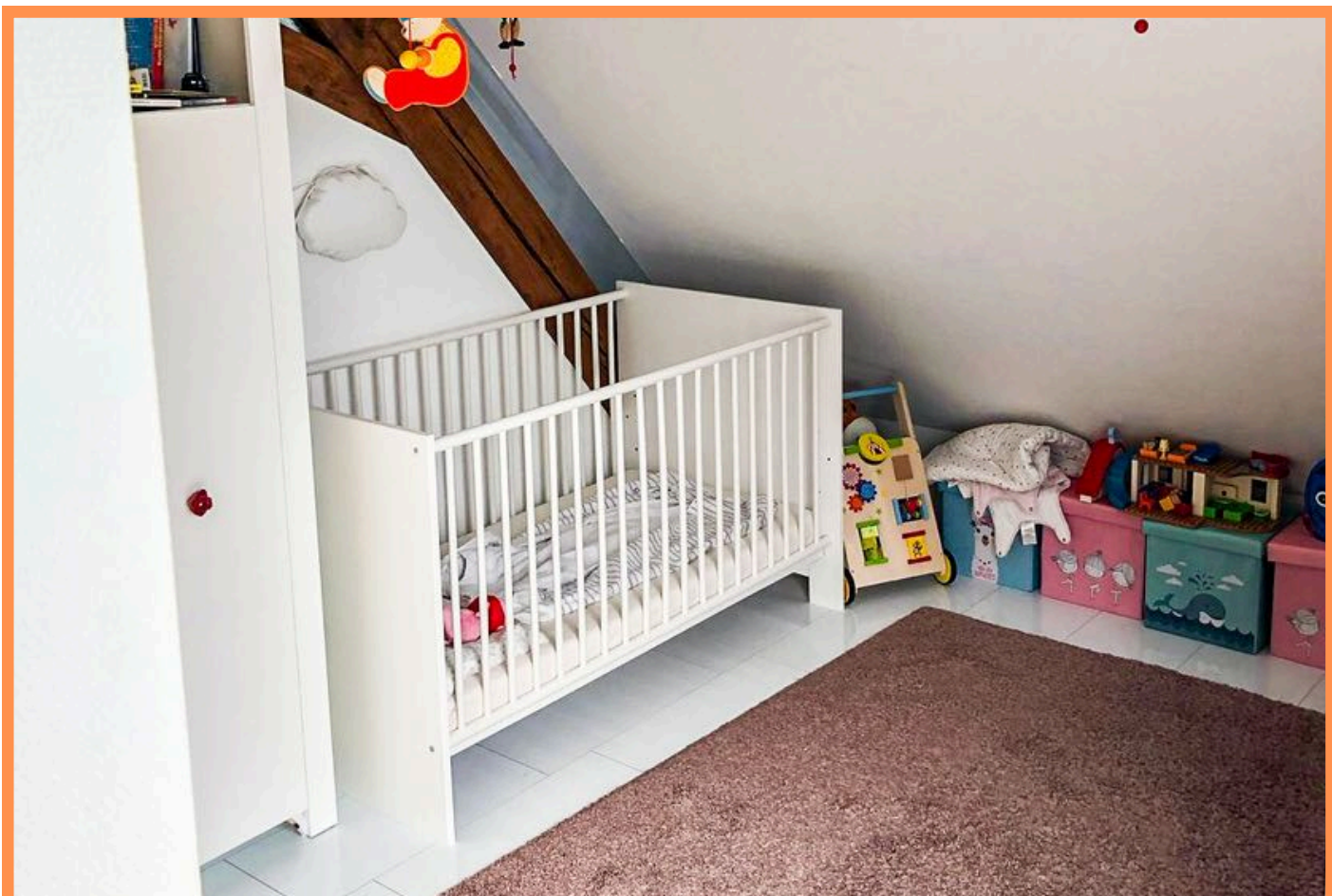






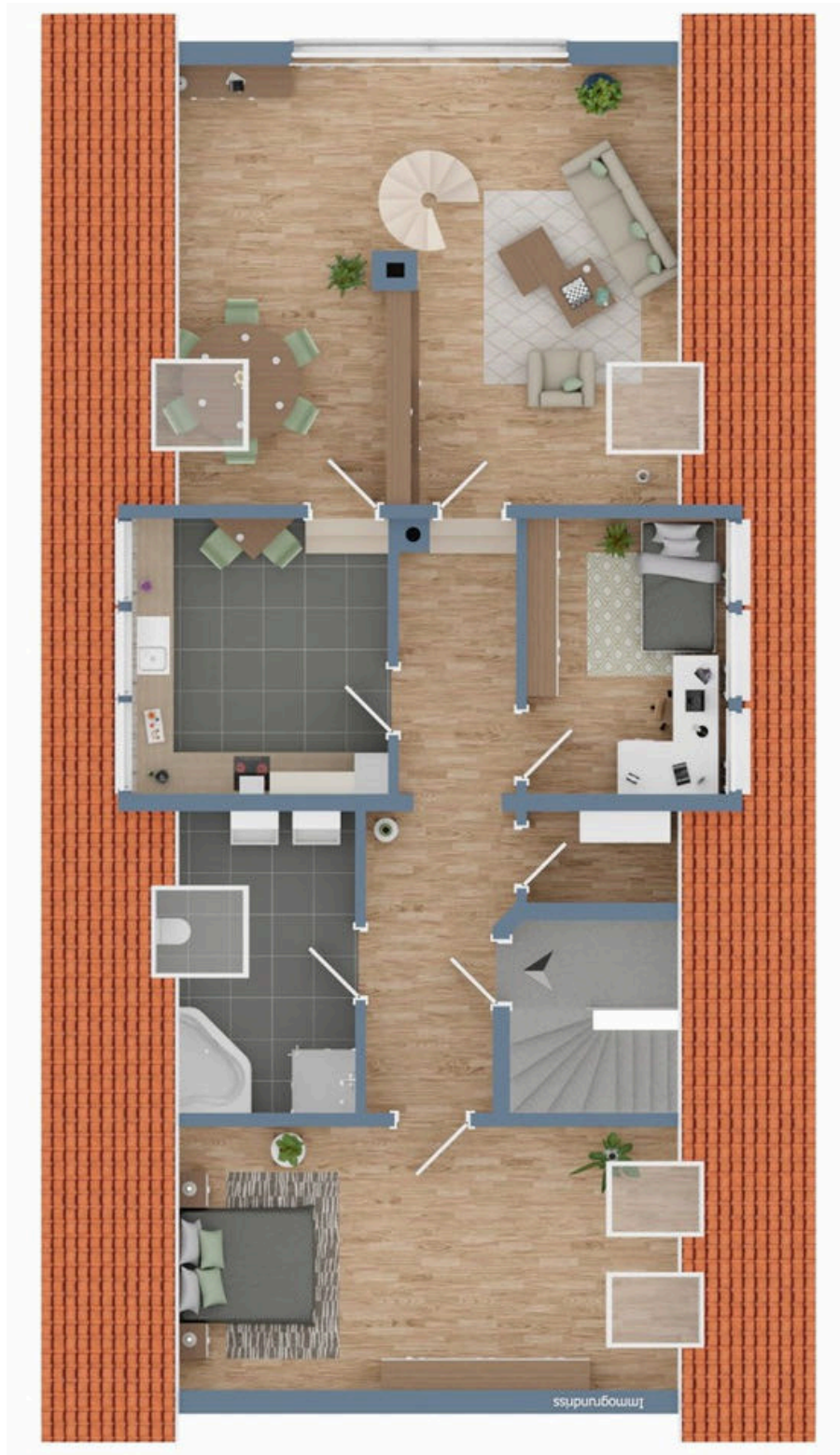






GRUNDRISS

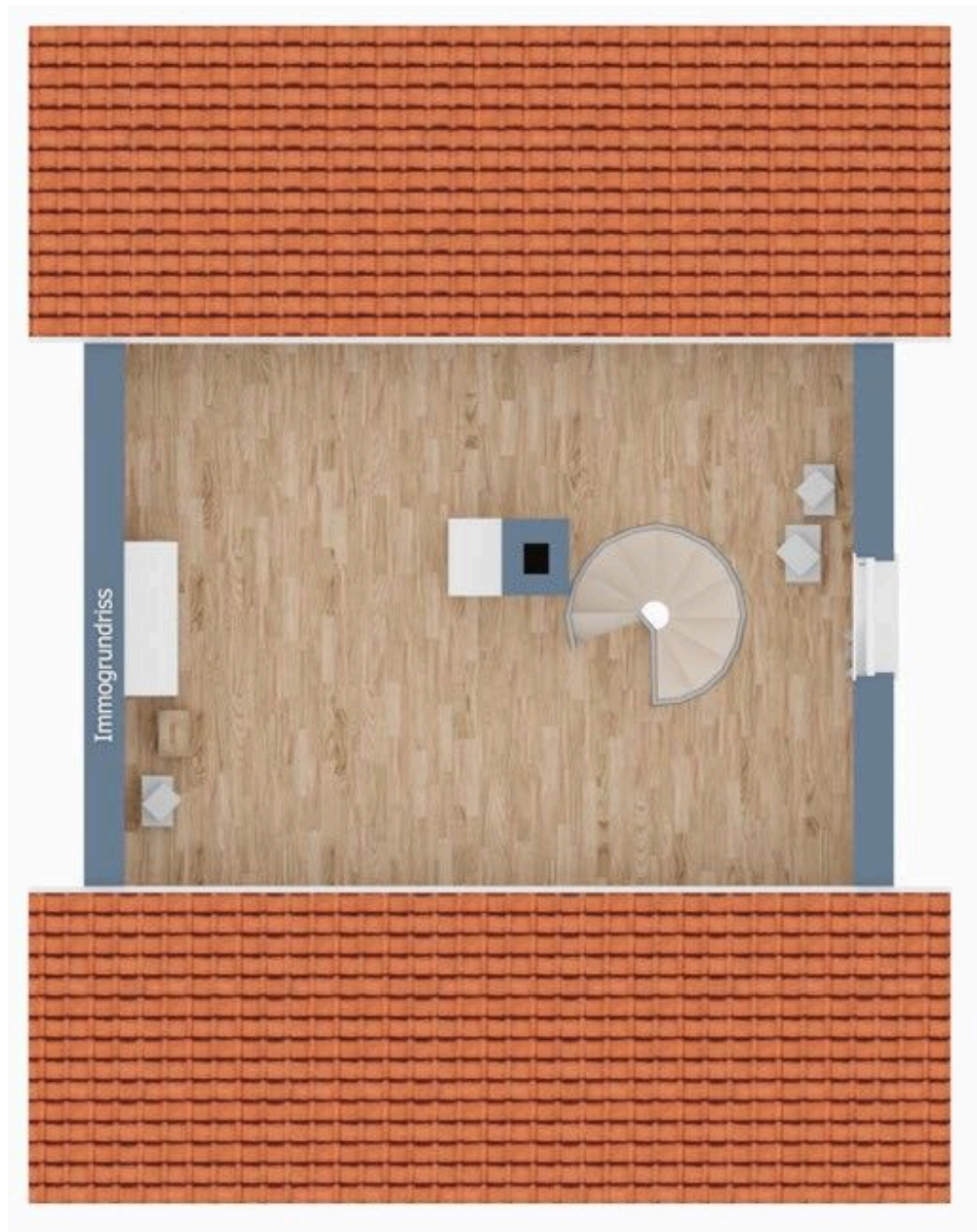
Dachgeschosswohnung (rund 120 qm
Wohnfläche)



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
Neuer ist beantragt!

Energieausweis

Energiebedarfsausweis

Energiebedarf

70 kWh/(m²*a)

Baujahr Wohnung

1998

Baujahr Wärmeerzeuger

1998

wesentlicher Energieträger

Öl

Energieeffizienzklasse

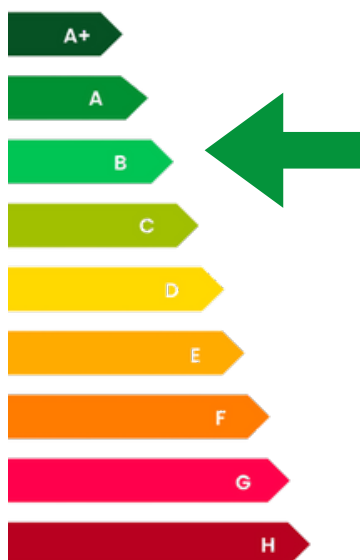
B

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 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

