

EXPOSE

Einfamilienhaus in
ruhiger Lage mit
Einliegerwohnung!



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

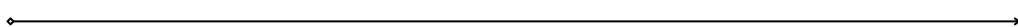


HONBERG IMMOBILIEN
SCHÖN WOHNEN.



INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Fakten 04-05



Objektbeschreibung 06



Lagebeschreibung 07



Objektbilder 08-19



Grundrisse 20-22



Datenblatt 23-24



HIGHLIGHTS

- Sehr freundliches und ruhiges Familienumfeld in beliebtem Wohngebiet
- Barrierefreie Einliegerwohnung mit eigenem Zugang, Balkon und modernem Bad
- Lichtdurchflutetes Kaminzimmer mit Panoramafenstern
- Ausgebautes Dachgeschoss mit vier Zimmern und Bad
- Schöner Garten für gemütliche Stunden
- Energieeffiziente Solaranlage



HONBERG IMMOBILIEN
SCHÖN WOHNEN.



FAKTEN



Schönes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

und Ursprungsbaujahr 1968 sowie einer Grundstücksfläche von 516 m².

Gesamtwohnfläche von ca. 260 m² aufgeteilt auf 11 Zimmer.



Befuerung durch eine **Öl-Zentralheizung** aus dem Jahr 2012 mit Radiatoren an den Wänden.

Oberirdische Heizöl-Lagerung



Weitere **Besonderheiten**:

2 Einzelgaragen, Garten, ausgebauter Dachboden, Barrierefreie 3-Zimmer Erdgeschosswohnung, Solaranlage, 2 Balkone, Kamin, Wendeltreppe ins Dachgeschoss



Ausreichend **Parkmöglichkeiten** durch 2 Einzelgaragen und mehrere Stellplätze im Freien.



Kaufpreis: **549.000 €**

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

OBJEKT BESCHREIBUNG

Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit Einliegerwohnung!

Viel Platz in der Möhringer Vorstadt!

Dieses in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet auf einem Grundstück von 516 qm genug Platz für die gesamte Familie. Im Erdgeschoss befindet sich neben dem Keller- sowie Heizraum der Maisonettewohnung auch die 80 qm große Einliegerwohnung mit Balkon. Die Einliegerwohnung besteht aus 3 Zimmern sowie ein in der Wohnung gelegener Abstellraum. Die Wohnung hat ihren Zugang auf der anderen Hausseite und ist somit komplett von der Hauptwohnung getrennt. Die 3 Zimmer sind: Das große Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Ein Schlafzimmer sowie ein Gästezimmer. Ebenfalls vorhanden: Eine großzügige Küche, ein ebenerdiges komplett saniertes Badezimmer.

Die mit 180 m² große Hauptwohnung besteht aus insgesamt 8 Zimmern und ist durch den Hauseingang im Erdgeschoss auf der anderen Hausseite erreichbar. Durch die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss und erreichen das große Kaminzimmer mit direktem Zugang in den Garten. Hier sind schöne bodentiefe Panoramafenster verbaut.

Auf der rechten Seite gelangen Sie in das helle Wohnzimmer welches durch einen Raumtrenner räumlich teilbar ist. Über den Flur gelangen Sie in das Badzimmer sowie das Gäste WC. Diese wurden im Jahr 2013 bereits umfangreich saniert.

Am Ende des Flurs befindet sich die Küche mit kleinem Vorratsraum und weiterem Zugang zum Garten. Abgerundet wird der untere Stock durch das geräumige Schlafzimmer mit Balkonzugang.

Durch eine stilvolle Wendeltreppe gelangen Sie in das 1988 zu Wohnraum ausgebauten Dachgeschoss, welches ganze 3 Schlafzimmer sowie 1 Arbeitszimmer beherbergt. Außerdem die Möglichkeit eines weiteren Badezimmers sowie einem bereits bestehenden separaten WC.

Praktisch: Zu beiden Parteien sind eine Garage und ein Stellplatz vorhanden.

Beheizt wird die Immobilie mit einer Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2012 mithilfe von Radiatoren an den Wänden. Außerdem wurden im Jahr 2004 Solarpaneele installiert.

Bezugsfertig nach Absprache.

Interesse geweckt? Wir freuen uns auf eine Besichtigung mit Ihnen vor Ort!

HONBERG IMMOBILIEN
SCHÖN WOHNEN.



LAGEBESCHREIBUNG

78532 Tuttlingen | Möhringen Vorstadt

Wohnen in der beliebten Möhringer Vorstadt in Tuttlingen!

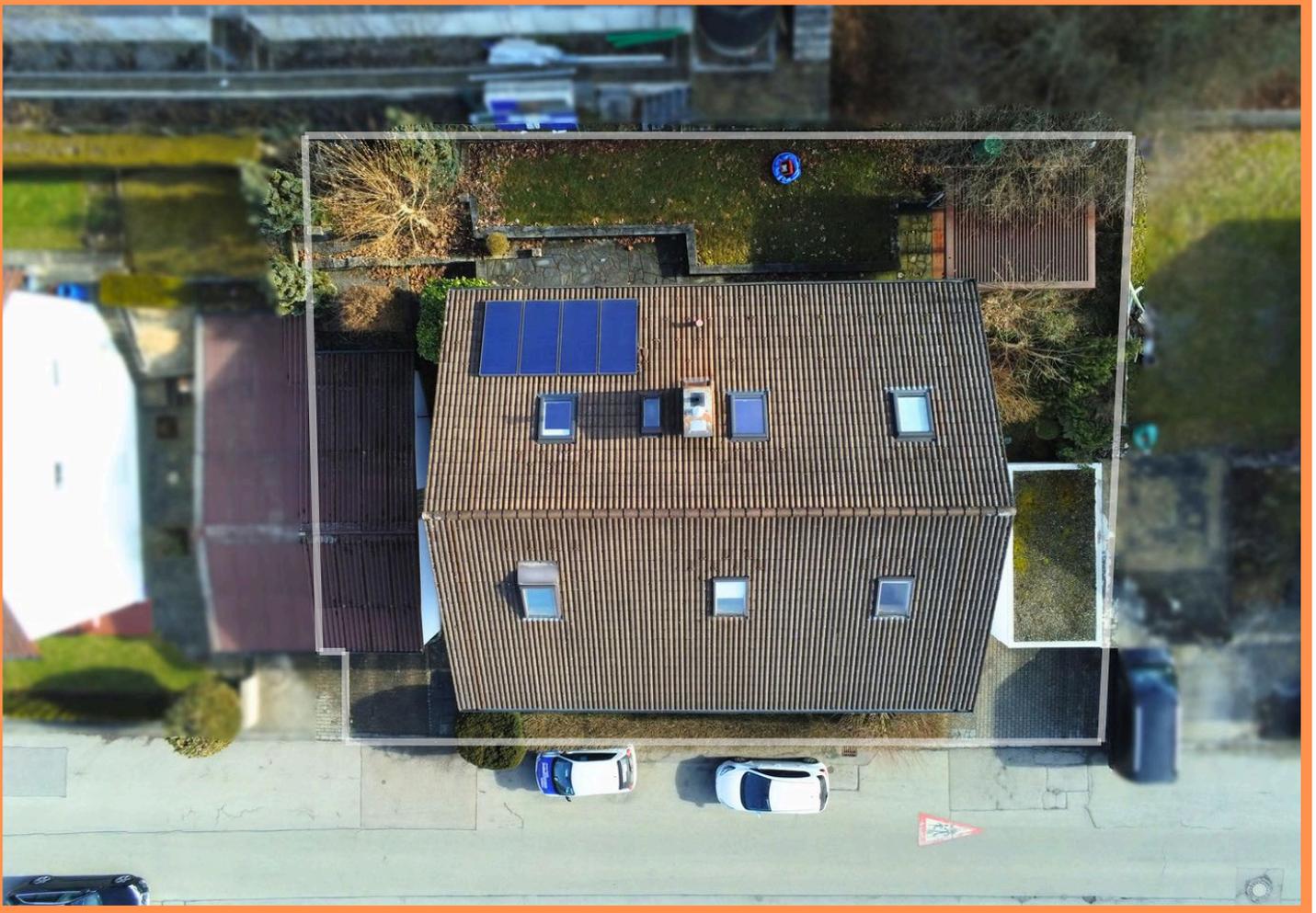
Das Einfamilienhaus befindet sich in der Möhringer Vorstadt, einer ruhigen Wohngegend von Tuttlingen. Diese attraktive Lage bietet eine harmonische Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Erholung.

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 15 Minuten zu Fuß. 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 neben zahlreichen Ärzten, Bäckereien, Supermärkten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs auch eine gute Verkehrsanbindung. Egal ob Sie mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs sind, Sie erreichen schnell und unkompliziert Ihr Ziel.

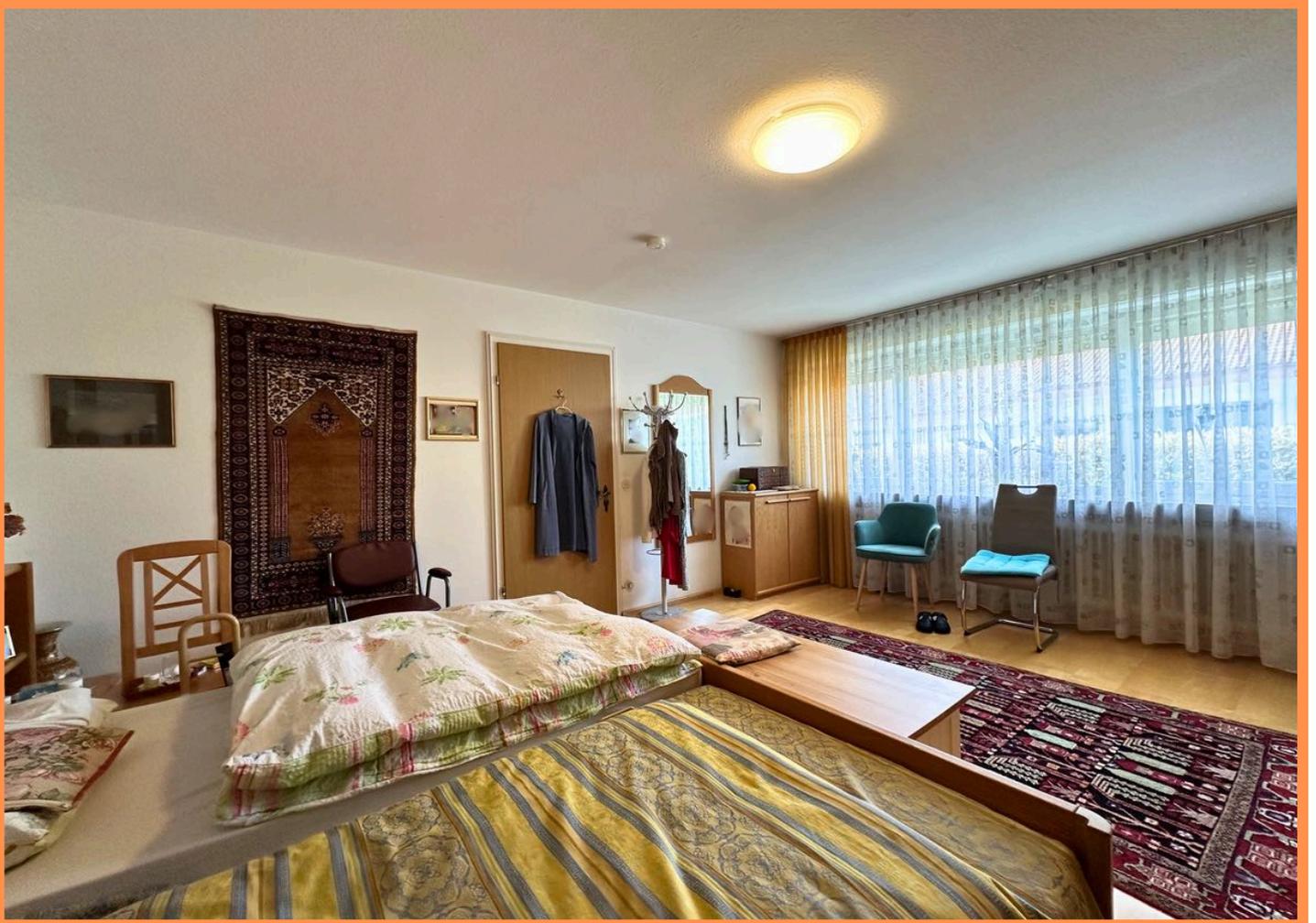
Ein Blick von oben





Erdgeschoss (Einliegerwohnung)







Obergeschoss (Etage 1 Maisonnettewohnung)



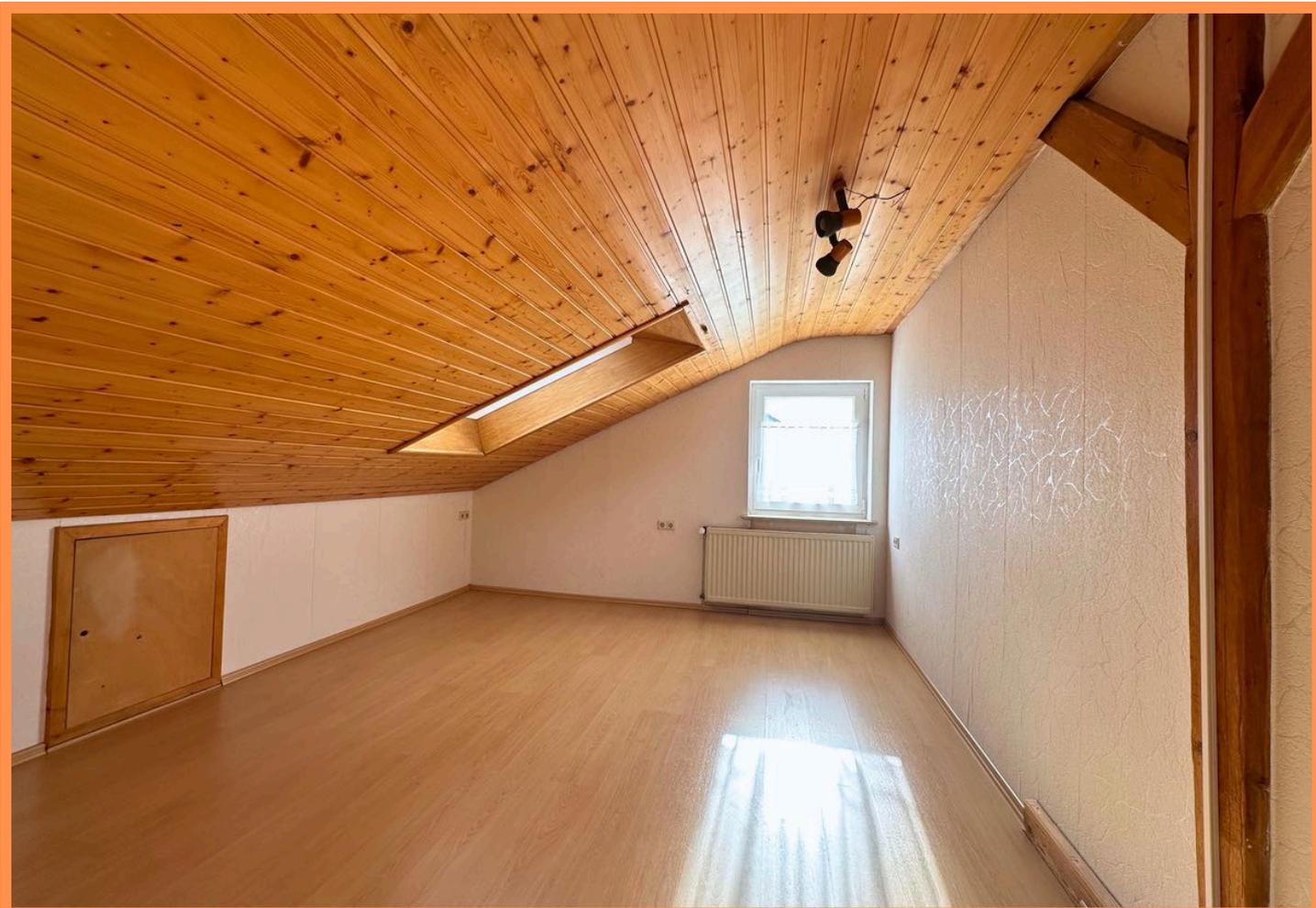






Dachgeschoss (Etage 2 Maisonnettewohnung)





Garage



GRUNDRISS

Erdgeschoss

(Einliegerwohnung ca. 80 m² Wohnfläche)

(Keller ca. 33 m² Nutzfläche)

Eingang Hauptwohnung



separater Eingang Einliegerwohnung ●

SCHÖN WOHNEN.

GRUNDRISS

Obergeschoss

(ca. 120 m² Wohnfläche)

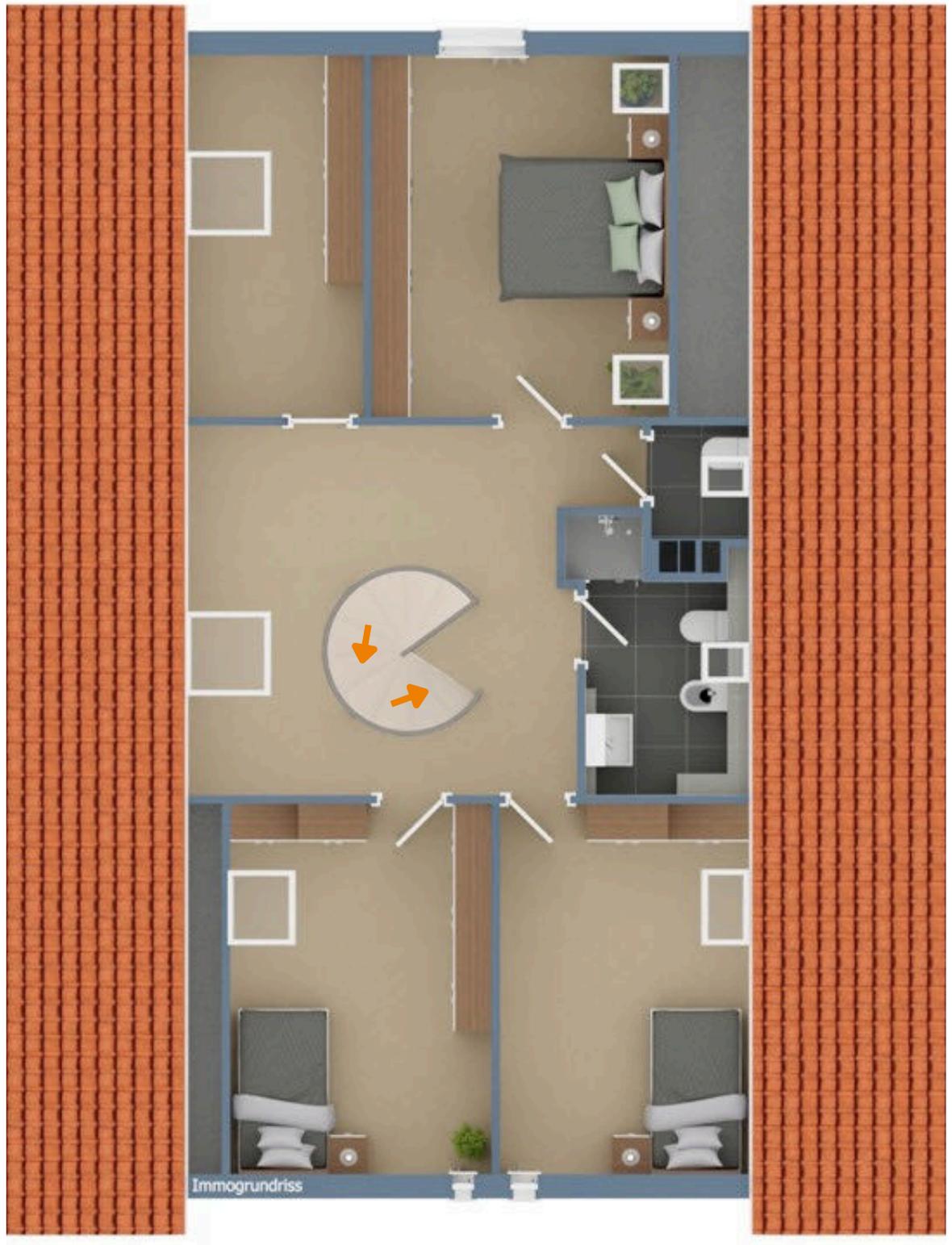


SCHÖN WOHNEN.

GRUNDRISS

Dachgeschoss

(ca. 60 m² Wohnfläche)



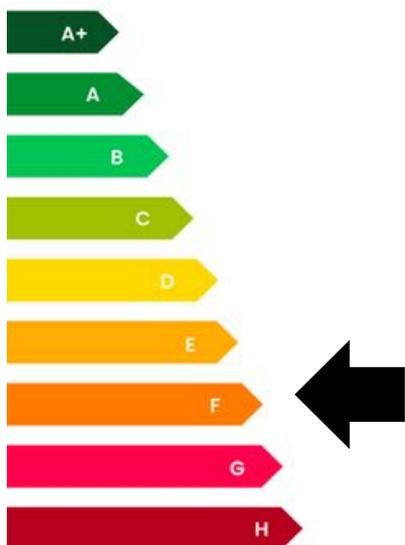
SCHÖN WOHNEN.

DATENBLATT

Objektnummer	369
Baujahr	1968
Wohnfläche / Nutzfläche	ca. 260 m ² / ca. 294 m ²
Anzahl Zimmer	8 + 3 (Einliegerwohnung)
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2 (+1 Raum mit Anschlüssen)
Anzahl sep. WC	2
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Garten/Balkon	Ja / 2 Balkone
Zustand	gepflegt
Kaufpreis	549.000 €
Vom Käufer im Erfolgsfall zu zahlende Provision	3% Käuferprovision zzgl. 19% MwSt.
Verfügbar ab	Bezugsfrei nach Absprache
Stellplätze	2 Einzelgaragen, verfügbare Freistellplätze

DATENBLATT

Energieausweis vorhanden	Ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energiebedarf	173,0 kWh/(m ² *a)
Baujahr laut E-Ausweis	1968
Baujahr Gebäude	1968
Baujahr Wärmeerzeuger	2012
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F
Energieausweisdatum	25.03.2025
Energieausweis gültig bis	25.03.2035



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 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, 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.: 0174 9310691

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

