



**Tolles Zweifamilienhaus mit viel Fläche für Ihre Pferde!**

Tuningerstraße 32, 78607 Talheim

**LifeStyle Immobilien GbR**  
**Gerberstraße 48, 78050 VS-Villingen**  
**info@lifestyle-immobilien-bw.de**  
**www.lifestyle-immobilien-bw.de**  
**Tel. +49 (0) 7721 40 51 60**



Wohnbereich mit Holzofen und Zugang zum Balkon

### Eckdaten

Wohnfläche	ca. 208 m <sup>2</sup>
Anzahl der Zimmer	9
Anzahl der Schlafzimmer	6
Anzahl der Badezimmer	2
Baujahr	1958 (Anbau: 1988)
Letzte Renovierung	2022
Heizungsart	Infrarotheizung
Stellplätze	3 Garagen, 5 Außenstellplätze, 1 Carport

**Angebotspreis: 558.000 €**

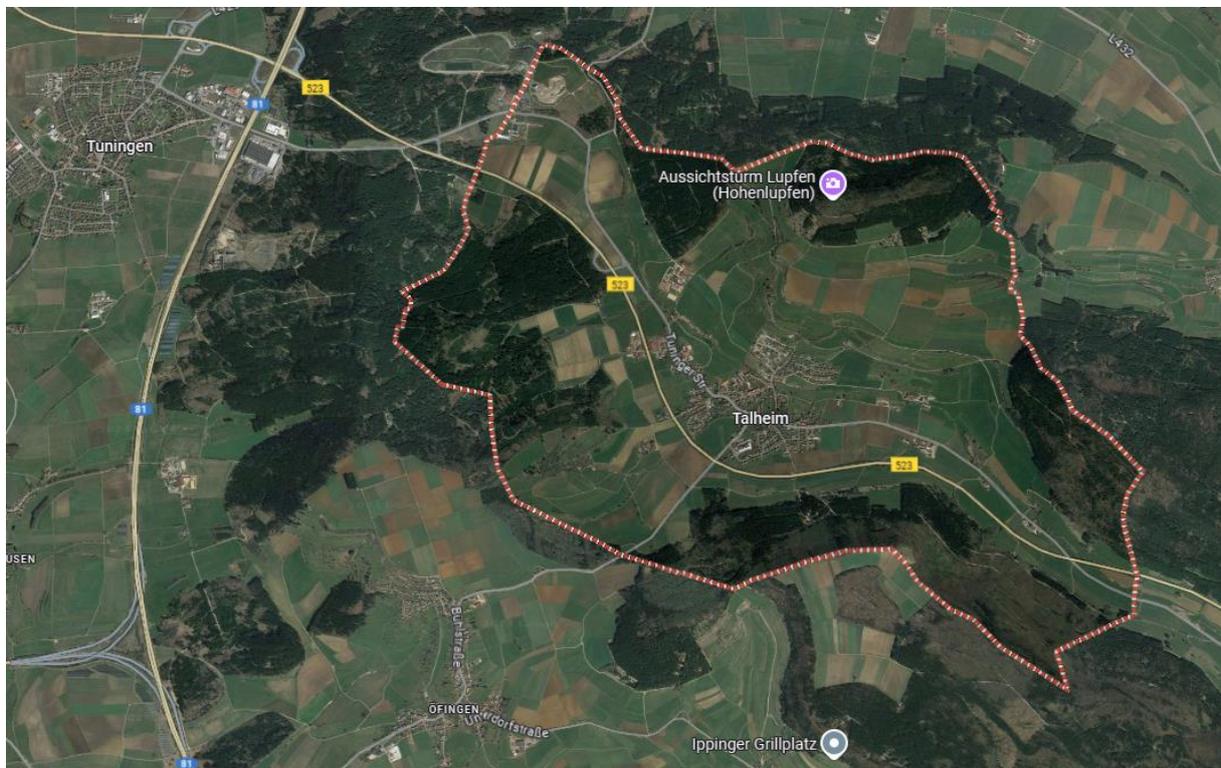
## Infrastruktur

### In Talheim und 20 Km Umgebung

- |                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| - Restaurants, Cafe´s, Bars  | - Apotheken                   |
| - Kliniken, Ärzte, Tierärzte | - Banken                      |
| - Kindergärten               | - Zugang zur A81              |
| - Grundschulen               | - Rewe, Edeka, Lidl, Aldi,... |
| - Weiterführende Schulen     | - Fahrschulen                 |
| - Universitäten              | - Hotels, Pensionen           |
| - Bahnhof, Busanbindung      | - Sport-, Musikvereine        |
| - Theater, Eventlocations    | - Postfilialen                |
| - Tankstellen                | - Elektronikläden             |
| - Industriefirmen            | - Friseure, Barber            |
| - Handwerksfirmen            | - Skateparks                  |
| - Optiker                    | - Schwimmbad                  |
| - Autohäuser                 | - Badeseen                    |
| - Fitnessstudios             | - Museen, Kulturzentrum       |

### Entfernung zu Städten (Ca.)

- |                  |             |
|------------------|-------------|
| - Schwenningen   | 20 Minuten  |
| - Donaueschingen | 20 Minuten  |
| - Rottweil       | 25 Minuten  |
| - Tuttlingen     | 30 Minuten  |
| - Singen         | 40 Minuten  |
| - Konstanz       | 60 Minuten  |
| - Zürich         | 80 Minuten  |
| - Freiburg       | 80 Minuten  |
| - Stuttgart      | 80 Minuten  |
| - München        | 210 Minuten |



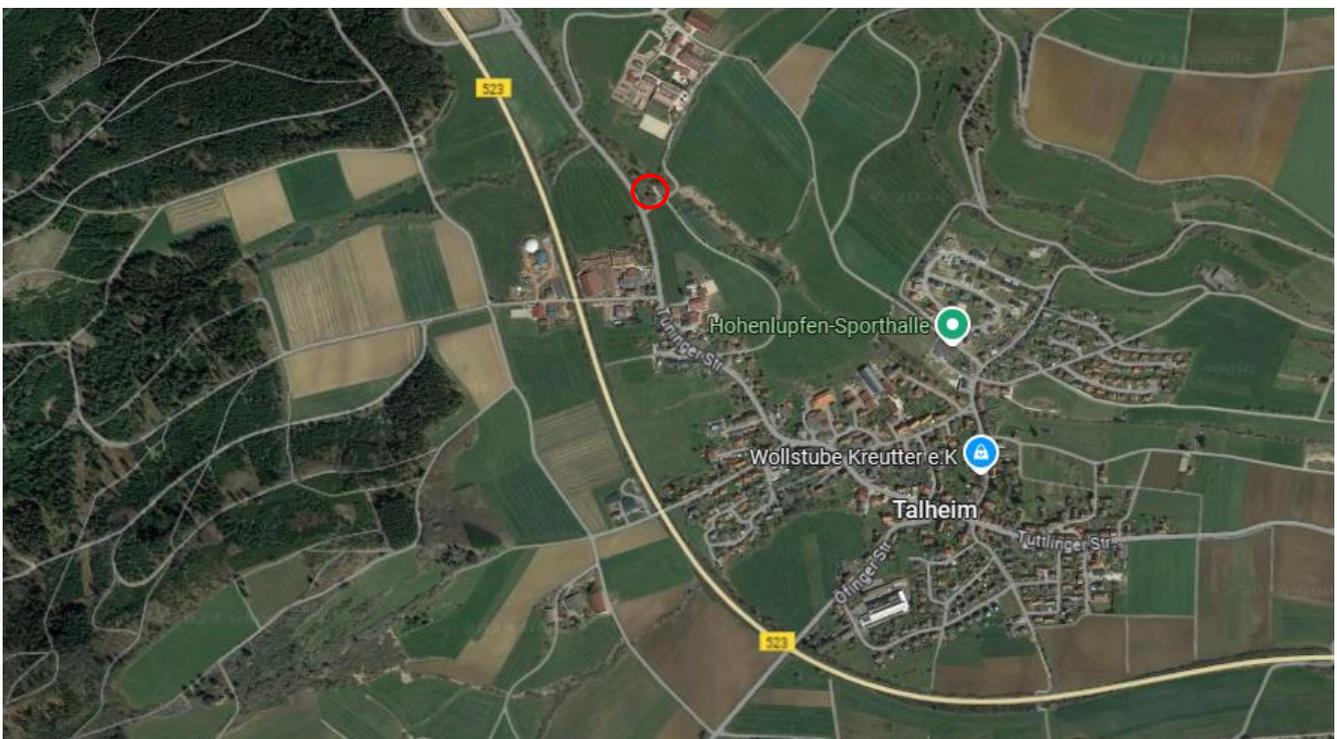
Quelle: Kartendaten © 2022 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

## Lagebeschreibung

Talheim ist ein Ortsteil der Gemeinde Tuningen in Baden-Württemberg, Deutschland. Es liegt im Landkreis Tuttlingen, etwa 6 km nordwestlich von Tuttlingen, der größten Stadt der Region. Die Landschaft rund um Talheim ist von sanften Hügeln und landwirtschaftlichen Flächen geprägt, die von kleinen Waldgebieten durchzogen sind.

Das Dorf selbst besteht aus traditionellen Häusern und modernen Gebäuden, die eine harmonische Mischung aus Geschichte und Fortschritt widerspiegelt. Eine zentrale Anlaufstelle ist sicherlich die örtliche Kirche, die oft das Herzstück des Gemeindelebens ist. Talheim und seine Umgebung bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur, darunter Wanderwege, Radwege und idyllische Plätze zum Entspannen. Die Region ist auch für Ihre landwirtschaftlichen Produkte bekannt, mit lokalen Bauernhöfen, die frische Produkte wie Obst, Gemüse und Honig anbieten.

Verkehrstechnisch ist Talheim gut angebunden. Die Autobahn A81 verläuft in der Nähe, was eine schnelle Anbindung an größere Städte wie Stuttgart und Singen ermöglicht. Insgesamt bietet Talheim seinen Bewohnern eine ruhige und ländliche Atmosphäre, verbunden mit der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten und Verkehrsanbindungen.



Roter Kreis: Tuningerstraße 32, 78607 Talheim

## Weitere Merkmale der Immobilie

- Zweifamilienhaus
- Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachspitz
- Baujahr Gebäude: 1958 (1988 Anbau)
- Baujahr Energieträger: 2022 (Infrarotheizung)
- 208 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 9 Zimmer
- 6 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- Wintergarten mit Kamin
- 1 Balkon
- Gute Raumaufteilung
- Helle Räume
- Einbauküchen im Erd- und Obergeschoss
- Doppel-Verglaste-Holz-Fenster
- Parkett, Laminat, Teppich und Fliesenböden
- Das Erdgeschoss ist derzeit vermietet für 520 € kalt + 80 € Nebenkosten
- Garagen/Gerätehaus mit Jägerstüble, Carport, Werkstatt, Holzlager, und Ausbaupotential im Dachgeschoss
- Ausgebautes DG mit zwei Schlafzimmern
- Kamine auf beiden Geschossen
- Vollunterkellert
- Tresorraum, Waschküche, Lagerraum
- Große Grünfläche um das Haus mit ca. 6.334 m<sup>2</sup>



Helle Einbauküche mit Fliesenboden

## Objektbeschreibung

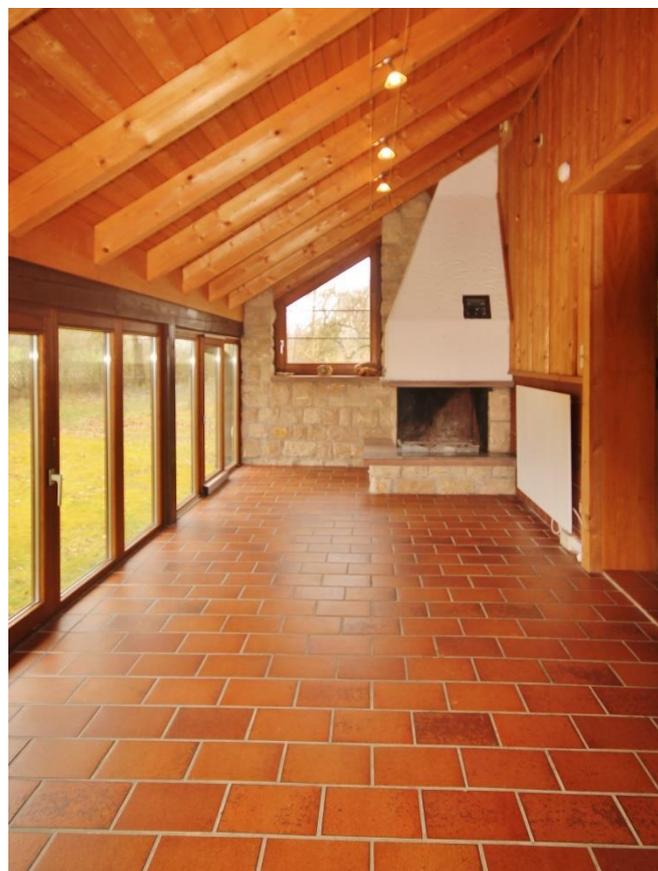
Dieses großzügige Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 208 m<sup>2</sup> viel Platz für eine Familie oder auch für den Bedarf an Home-Office-Räumen. Das Haus wurde im Jahr 1958 erbaut, wobei ein Anbau im Jahr 1988 erfolgte. Die letzte Renovierung fand im Jahr 2022 statt, was für einen modernen und gepflegten Zustand des Anwesens spricht. Die Immobilie verfügt über insgesamt 9 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer, die ausreichend Privatsphäre für alle Familienmitglieder oder Gäste bieten. Die beiden Badezimmer sorgen für Komfort und Bequemlichkeit im Alltag. Die Heizungsanlage des Hauses basiert auf einer modernen Infrarotheizung, die effizienten und angenehmen Wärmekomfort bietet. Dies ermöglicht eine individuelle Steuerung der Raumtemperatur und trägt zur Energieeffizienz des Hauses bei. Das Anwesen verfügt über großzügige Stellplatzmöglichkeiten, darunter 3 Garagen, 5 Außenstellplätze sowie 1 Carport, was ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge bietet. Die Lage des Hauses ist ideal für Familien, die eine ruhige Umgebung bevorzugen, aber dennoch eine gute Anbindung an die umliegenden Einrichtungen und Verkehrsanbindungen wünschen. Ein Garagen-/Gerätehaus unweit vom Haus entfernt, beherbergt ein gemütliches Jägerstüble, eine Werkstatt mit anliegendem Holzlager und Ausbaupotential im Dachgeschoss. Das Grundstück verfügt über ca. 6.334 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen, Ihrer Familie, Gäste sowie auch Ihren Tieren genügend Freiraum.



Schlafzimmer im Dachgeschoss



Wohnbereich im Erdgeschoss ebenfalls mit Holzofen



Wintergarten mit Kamin



Schlafzimmer im Obergeschoss



Weiteres Zimmer im Obergeschoss



Tageslicht Vollbad im Obergeschoss



Tageslicht Wannenbad im Erdgeschoss



Aussicht vom Balkon auf Wiesen und See



Jägerstüble im Garagen-/ Gerätehaus



Nordansicht des Hauses



Süd-Ost-Ansicht des Hauses

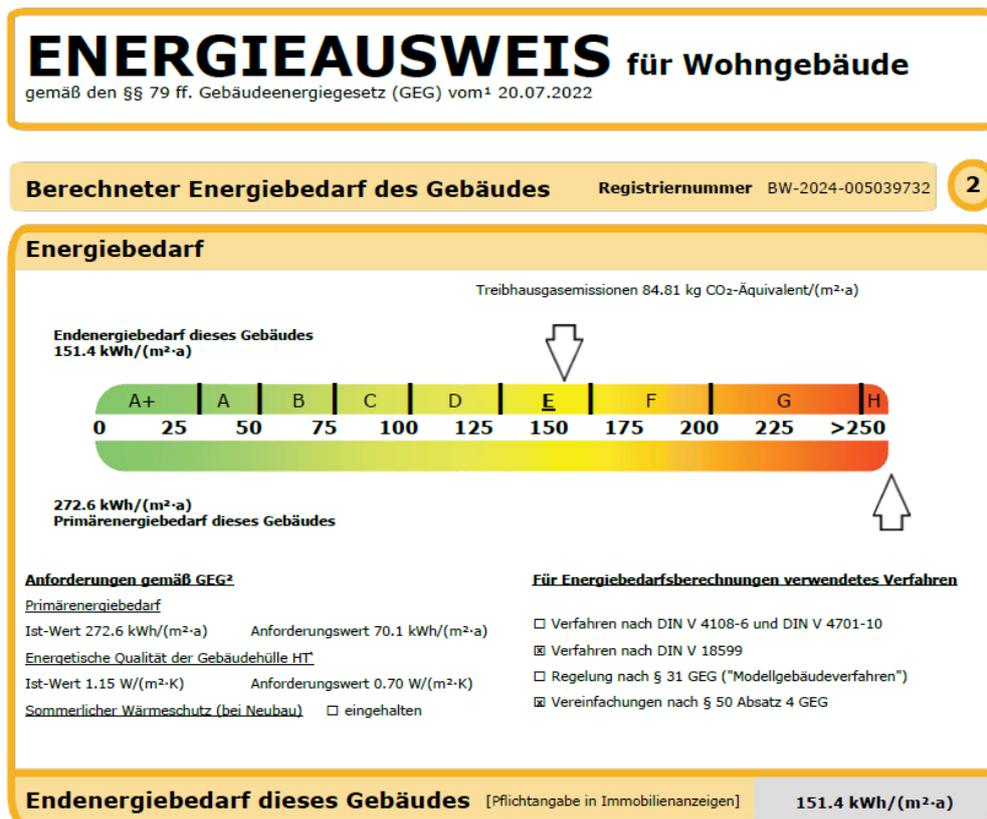
## Courtagepassus

Der Maklervertrag mit uns kommt durch Vereinbarung mit LifeStyle Immobilien GbR oder auch durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Grundlage des Exposés zum Objekt und seiner Bedingung zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,0 % zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer ist bei der notariellen Beurkundung des Vertrages verdient und fällig. Die Verkäufercourtage in Höhe von 3,0 % zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer ist bei der notariellen Beurkundung des Vertrages verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt stets der Anpassung bei Veränderung der Steuersätze. LifeStyle Immobilien GbR erhält einen direkten Zahlungsanspruch gegen den Käufer (§ 328 BGB, Vertrag zu Gunsten Dritter). Die Weitergabe unserer Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst ggf. Schadensersatz- oder Courtageansprüche aus. Der Käufer trägt die Grunderwerbssteuer, Notar- u. Gerichtskosten.

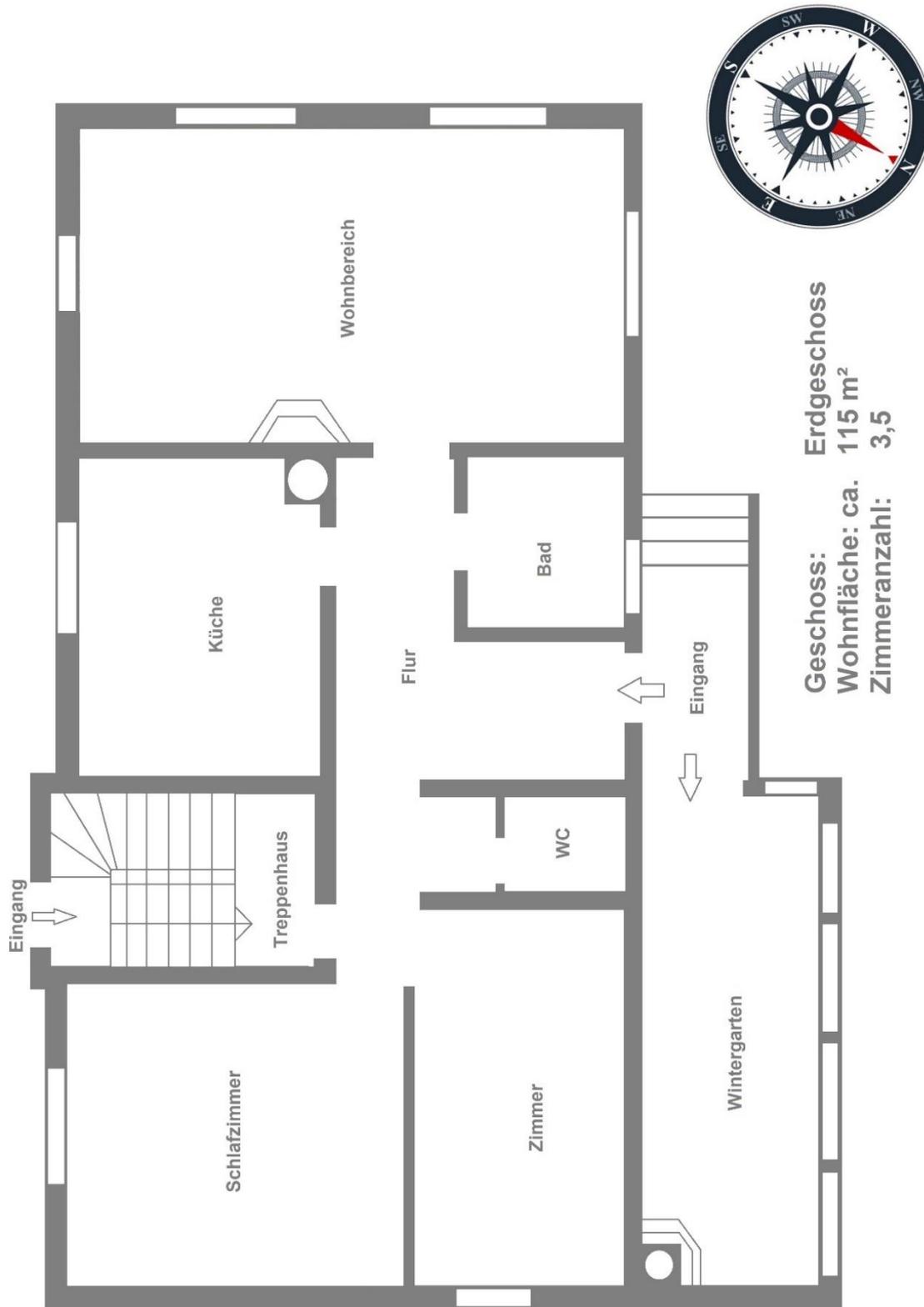
## Hinweise

Die angegebenen Informationen sowie jegliche Unterlagen zur Immobilie sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

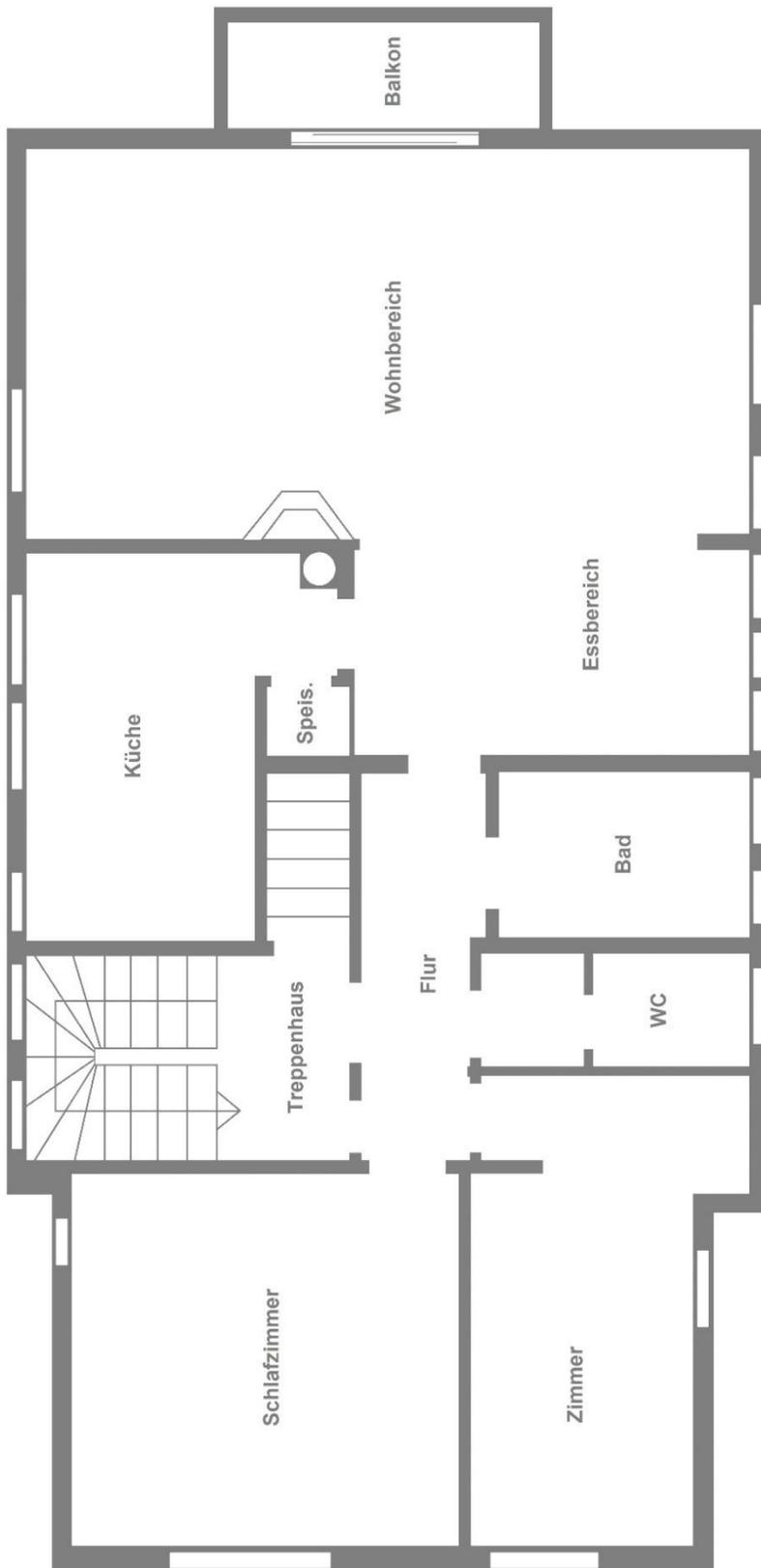
## Energieausweis



Grundrisse:



Für die Richtigkeit der Grundrisse können wir keine Gewähr übernehmen, da diese uns vom Auftraggeber übergeben wurden. Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.



**Geschoss: Obergeschoss**  
**Wohnfläche: ca. 93 m<sup>2</sup>**  
**Zimmeranzahl: 3,5**



