

## Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Gewerbefläche



Objektnr. : 301  
78573 Wurmlingen

Ihr Ansprechpartner:  
Gregor Koplin  
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4  
78532 Tuttlingen

Tel.: 07461 90889-50  
E-Mail: [info@honberg-immobilien.de](mailto:info@honberg-immobilien.de)

Objekttyp	Zweifamilienhaus
PLZ	78573
Ort	Wurmlingen
Wohnfläche	ca. 229 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 342 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8,50
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 487 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1
Kaufpreis	478.000,00 €
Außen-Provision	3,57%
Baujahr	1964
Zustand	Modernisiert
Baujahr lt. Energieausweis	1964

### Fortsetzung

Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Freiplätze 1 Garage
Terrasse	Ja

## Beschreibung

Gepflegtes Einfamilienhaus mitten in Wurmlingen!

Dieses Einfamilienhaus wurde im Jahr 1964 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von knapp 229 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 487 m<sup>2</sup>. Neben einer separaten Werkstatt (113m<sup>2</sup>) zeichnet sich diese Immobilie auch durch eine Einliegerwohnung im Erdgeschoss aus. Die Einliegerwohnung erstreckt sich über etwa 74 m<sup>2</sup> und besteht aus drei Zimmern: einem Wohnzimmer, einem Esszimmer und einem Schlafzimmer. Zusätzlich ist sie mit einer eingebauten Küche sowie einer barrierefreien Dusche ausgestattet.

Das Hauptwohngebäude erstreckt sich über das erste und zweite Obergeschoss und bietet insgesamt eine Wohnfläche von 155 m<sup>2</sup>. Es ist über eine separate Außentreppe erreichbar, die nicht nur den Zugang zum Eigenheim ermöglicht, sondern auch zur großzügig gestalteten Dachterrasse führt. Mit ihren beeindruckenden 150 m<sup>2</sup> bietet die Terrasse, dank ihrer idealen Ausrichtung, den ganzen Tag lang Sonnenschein. Der Aufgang der Außentreppe führt Sie zum offenen Wohn- und Essbereich des Hauptwohnbereichs, dessen Küche im Jahr 2013 neu gestaltet wurde. Dahinter befindet sich ein praktischer Hauswirtschaftsraum/-Lageraum mit Waschmaschinenanschluss.

Das geräumige Wohnzimmer besticht durch seine Größe sowie einen integrierten Kamin aus dem Jahr 2013, der eine angenehme Atmosphäre schafft. Ebenfalls in der Hauptwohnung vorhanden ist ein Gäste-WC. Folgen Sie der Treppe im Hauptwohnbereich nach oben, gelangen Sie zum zweiten Obergeschoss. Hier befinden sich neben einem Arbeitszimmer und einem Gästezimmer auch das Hauptschlafzimmer mit anliegendem Ankleidezimmer sowie direktem Zugang zum Balkon. Das Badezimmer wurde 2015 neu gestaltet und verfügt über eine Dusche, Badewanne und Tageslicht. Die Gasheizung wurde im Jahr 2007 erneuert und regelmäßig gewartet. Ein Dachboden steht als Stauraum zur Verfügung. Das Angebot wird durch einen großzügig überdachten Holzlagerplatz, einem Hof mit Platz für zwei Autos sowie einer Einzelgarage abgerundet.

Ihr Ansprechpartner:  
Gregor Koplin  
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4  
78532 Tuttlingen

Tel.: 07461 90889-50  
E-Mail: [info@honberg-immobilien.de](mailto:info@honberg-immobilien.de)

## Ausstattung

- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- offen gestaltete Einbauküche
- Kaminofen
- Balkon
- Dachterrasse
- Werkstatt
- Einzelgarage

## Lage

Die Gemeinde befindet sich in direkter Nachbarschaft zur großen Kreisstadt Tuttlingen und genießt eine äußerst attraktive Lage.

Wurmlingen verfügt über hervorragende Verkehrsanbindungen. Sowohl die große Kreisstadt Tuttlingen als auch Spaichingen, Rottweil, Villingen-Schwenningen oder die Autobahnauffahrt sind innerhalb kurzer Zeit erreichbar. Die reizvolle Umgebung der Schwäbischen Alb bietet ideale Möglichkeiten für Wanderungen im Karstgebirge und im Donautal. In Wurmlingen finden Sie neben Banken, einer Bäckerei, einem Getränkemarkt und einem kleinen Supermarkt auch zahlreiche Restaurants. Ärzte und Apotheken sind ebenfalls vor Ort ansässig.

## Sonstige Angaben

Provision: 3,57% inkl. 19% MwSt. Zahlbar und fällig nach notarieller Beurkundung.

Bezug nach Absprache

Energieausweis ist in Arbeit und liegt bei der Besichtigung vor!

## Objekttitel

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Gewerbefläche

Ihr Ansprechpartner:  
Gregor Koplin  
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4  
78532 Tuttlingen

Tel.: 07461 90889-50  
E-Mail: [info@honberg-immobilien.de](mailto:info@honberg-immobilien.de)

## 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.