

Außergewöhnliche Immobilie in bester Lage!




Objektnr. : 328  
78549 Spaichingen

Ihr Ansprechpartner:  
Herr Robin Schlude  
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4  
78532 Tuttlingen

Tel.: 07461 90889-50  
E-Mail: info@honberg-immobilien.de

Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	78549
Ort	Spaichingen
Wohnfläche	ca. 254 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 340 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 831 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	4
Kaufpreis	920.000,00 €
Außen-Provision	3,00%
Baujahr	1985
Zustand	Vollständig renoviert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	278,30 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

### Fortsetzung

Energieausweis gültig bis	20.06.2034
Baujahr lt. Energieausweis	1985
wesentlicher Energieträger	Öl
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	4 Freiplätze 5 Garagen
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja

### Beschreibung

Diese beeindruckende Immobilie bietet eine Ruheoase in einer familienfreundlichen Umgebung. Mit insgesamt 254 qm Wohnfläche, 10 Zimmern und 831 qm Grundstücksfläche bietet das Haus mehr als genug Platz für die ganze Familie.

Neben der Lage in einem verkehrs-beruhigten Bereich, befindet sich das Objekt zudem nur wenige Meter von der nächsten Bushaltestelle entfernt.

Der großzügige Garten mit Koi-Teich ist vollständig umzäunt und bietet reichlich Platz für Erholung und Freizeit. Die Immobilie verfügt über zwei Doppelgaragen und eine Einzelgarage sowie zusätzliche Stellplätze im Freien. Extra Stauraum ist oberhalb der Garagen vorhanden.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein gemütlicher Wohn-/Essbereich mit einem einladenden Holzofen, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Von hier aus gelangen Sie in den Wintergarten, der zusätzliche Wohnfläche bietet. Die hochwertige Einbauküche lässt keine Wünsche offen. Ein Anbau beherbergt ein Schlafzimmer sowie ein separates Badezimmer, ideal für Gäste oder Familienmitglieder. Die überdachte Terrasse mit direktem Zugang zum Garten lädt zum Verweilen ein. Eine Wendeltreppe verbindet das behindertengerechte Erdgeschoss mit dem ersten Obergeschoss und dem ausgebauten Kellergeschoss.

Das Obergeschoss besticht durch ein hochwertig gefliestes Badezimmer mit Fußbodenheizung, einem Gästezimmer mit separater Dusche und WC sowie dem Hauptschlafzimmer mit gemütlichem Vorraum und schönem Gartenblick.

Ihr Ansprechpartner:  
Herr Robin Schlude  
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4  
78532 Tuttlingen

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

Der vollständig unterkellerte Bereich ist ein Highlight dieser Immobilie. Hier finden Sie eine Sauna, einen Partyraum mit Holzofen sowie eine weitere Dusche, Badewanne und WC sowie eine Entkalkungsanlage. Ein Waschmaschinen- und Trockneranschluss stehen ebenfalls zur Verfügung.

Moderne, neue Solar- und Photovoltaikanlagen sind installiert und tragen zur nachhaltigen Energieversorgung bei. Die zentrale Öl-Heizung sorgt für wohlige Wärme in der gesamten Immobilie. Im Sommer sorgt die verbaute Klimaanlage im gesamten Haus für ein angenehmes Klima.

## **Ausstattung**

- Lage in ruhiger Spielstraße perfekt für Familien
- Holzofen im Wohn-/Esszimmer
- großzügiger komplett ausgebauter Keller mit Partyraum
- Erdgeschoss komplett behindertengerecht ausgebaut
- beheizter Wintergarten
- Regenzisterne mit Pumpe und mehreren Gartenanschlüssen
- Möglichkeit das WC im Anbau auf Regenwasser umzustellen
- hintere Doppelgarage auch zur Werkstattnutzung geeignet
- Sauna
- Gästezimmer mit separater Dusche und WC
- Neue Solar-/PV-Anlage mit großzügigem Speicher
- überdachte Terrasse mit gemauertem Grill, Zugang über alle Zimmer im Erdgeschoss
- Koi-Teich im Garten
- zentrale Schließ-/Code-Anlage (schlüssellos)
- Zentrale Staubsaugeranlage im Erdgeschoss
- vollständige Klimatisierung der gesamten Immobilie

Ihr Ansprechpartner:  
Herr Robin Schlude  
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4  
78532 Tuttlingen

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

- Öl-Zentralheizung mit Radiatoren + Fußbodenheizung  
o einzeln ansteuerbar

## Lage

Die charmante Stadt Spaichingen liegt im Landkreis Tuttlingen in Baden-Württemberg und bietet eine perfekte Kombination aus städtischem Komfort und ländlicher Idylle. Die Stadt liegt eingebettet in das Tal der Prim und am Fuße des markanten Dreifaltigkeitsbergs, der ein beliebtes Ausflugsziel mit herrlichem Panoramablick ist.

Neben einem ausgedehnten Netz an Wander- und Spazierwegen verfügt die Ortschaft über ein facettenreiches Vereinsangebot sowie über diverse abendliche Kulturangebote. Zusätzlich bietet die Stadt verschiedene Bildungseinrichtungen, darunter mehrere Kindergärten, eine Grundschule mit Frühförderung und ein allgemeinbildendes Gymnasium.

Spaichingen verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene Bundesstraße B14 ist die Stadt hervorragend mit den umliegenden Städten Tuttlingen, Rottweil und Villingen-Schwenningen verbunden. Der Bahnhof Spaichingen bietet regelmäßige Zugverbindungen, die Pendlern und Reisenden eine bequeme Alternative zum Auto bieten.

Die Innenstadt von Spaichingen bietet eine gute Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und Boutiquen. Wochenmärkte und regionale Anbieter sorgen für frische Produkte und lokale Spezialitäten. Verschiedene Restaurants, Cafés und Gasthäuser laden zum Verweilen und Genießen ein.

Die familienfreundliche Infrastruktur und das breite Bildungsangebot machen Spaichingen zu einem begehrten Wohnort für Familien.

## Sonstige Angaben

Provision: Diese beträgt 3,00% zzgl. 19% MwSt. Fällig und zahlbar nach notariellem Kaufvertrag.

Bezugsfrei nach Absprache!

Um eine Finanzierungszusage wird gebeten!

## Objekttitel

Außergewöhnliche Immobilie in bester Lage!

Ihr Ansprechpartner:  
Herr Robin Schlude  
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.

Ihr Ansprechpartner:  
Herr Robin Schlude  
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4  
78532 Tuttlingen

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