

## Unternehmer-Villa in einzigartiger unverbaulicher Lage!



Objektnr. : 347  
72469 Meßstetten

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)

Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	72469
Ort	Meßstetten
Wohnfläche	ca. 240 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 365 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 878 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	3
Kaufpreis	1.150.000,00 €
Außen-Provision	3,57%
Baujahr	1998
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis

	<b>Fortsetzung</b>
Endenergieverbrauch	70,09 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	24.08.2034
Baujahr lt. Energieausweis	1998
wesentlicher Energieträger	Öl
Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Terrasse	Ja

## **Beschreibung**

Diese außergewöhnliche Unternehmer-Villa aus dem Jahr 1998 bietet auf ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 878 m<sup>2</sup> ein unvergleichliches Wohnambiente in einer unverbaubaren Ortsrandlage von Meßstetten. Das hochwertig erbaute Anwesen grenzt direkt an ein Naturschutzgebiet und besticht durch seine atemberaubende Aussicht sowie durch seine luxuriöse und zugleich naturnahe Gestaltung.

Bereits beim Betreten des repräsentativen Eingangsbereichs empfängt Sie ein Gefühl von Eleganz und Exklusivität. Der großzügige Flur verbindet alle Räume im Erdgeschoss, das nahezu vollständig mit edlen Granitböden ausgestattet ist. Der erste Blickfang ist das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer, das durch einen stilvollen Kaminofen und einen beeindruckenden Erker besticht. Von hier aus eröffnet sich ein unvergleichlicher Blick auf den idyllischen Naturschwimmteich und die malerische Landschaft.

Die angrenzende, maßgefertigte Einbauküche vom Schreiner bietet eine hochwertige Ausstattung und verfügt über einen direkten Zugang zur praktischen Speisekammer. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich das gemütliche Hauptschlafzimmer mit Ankleide und direktem Zugang zum stilvollen Elternbad. Der separate Ausgang zur abgeschirmten Terrasse garantiert Privatsphäre und lädt zu ruhigen Stunden im Freien ein. Einbruchsicheres Isolationsglas sorgt im gesamten Erdgeschoss für zusätzliche Sicherheit. Von hier gelangen Sie außerdem direkt in die geräumige Doppelgarage, die Platz für zwei Fahrzeuge bietet, sowie zwei weitere Freistellplätze vor der Garage.

Über eine massive Granittreppe erreichen Sie das imposante Dachgeschoss. Hier erwartet Sie eine großzügige Galerie mit beeindruckender

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)

Raumhöhe und einem faszinierenden Blick auf die aufwendige Dachkonstruktion

Interesse geweckt?

Schauen Sie sich gerne unser beigefügtes Exposé an.

## Ausstattung

Isolation:

- vollständige Dämmung der Außenwände mit Bisotherm-Steinen
- vollständige Dachdämmung
- Bodenplatte von unten gedämmt

Heizung:

- Öl-Heizung mit Niedertemperatur-Kessel
- unterirdischer 7.000 Liter Öl-Tank mit integrierter Füllstandsanzeige
- Heizregelung durch Außenfühler
- Fußbodenheizung im kompletten Erdgeschoss

Materialien:

- hochwertige Granitböden im Großteil der Immobilie
- Sicherheits- und Isolierverglasung (2-Fach) im EG
- aus Holz angepasste Einbaumöbel/-küche
- Dach mit Biberschwanz-Eindeckung

Sonstiges:

- Sauna/Dampfbad
- Infrarotkabine
- Solarium
- Naturpool im Außenbereich
- Partyraum mit integriertem Weinkeller
- Backhaus mit Brot- und Pizzaofen im Vorgarten
- elektrische Jalousien im gesamten Haus
- Zisterne 6 m<sup>3</sup>

## Lage

Die Stadt Meßstetten, malerisch gelegen auf dem Großen Heuberg, bietet eine reizvolle Lage auf der Schwäbischen Alb und ist ein ideales Ziel für Natur- und Wanderliebhaber. Mit einer Höhe von bis zu 989 Metern über dem Meeresspiegel zählt Meßstetten zu den höchstgelegenen Städten Deutschlands und besticht durch atemberaubende Ausblicke. Die Stadt gliedert sich in sechs charmante Stadtteile und beheimatet insgesamt etwa 10.550 Einwohner. Eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur sorgt dafür, dass alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens in wenigen Autominuten erreichbar sind. Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Ärzte, Apotheken und Banken stehen den Bewohnern zur Verfügung und machen Meßstetten zu einem attraktiven Wohnort.

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)

Ein lebendiges und vielfältiges Vereinsleben prägt die Gemeinschaft, während kilometerlange Rad- und Wanderwege mit fantastischen Aussichtspunkten die Region zu einem Paradies für Outdoor-Enthusiasten machen. Meßstetten ist zudem ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge ins Donautal, zur Burg Hohenzollern oder zum Schloss Sigmaringen. Auch Tagesfahrten an den Bodensee oder in die Schweiz bieten sich an.

Die hier angebotene Immobilie liegt am ruhig gelegenen Stadtrand von Meßstetten und bietet dennoch eine hervorragende Anbindung: Das Stadtzentrum ist in weniger als fünf Autominuten erreichbar, während die Bahnhöfe in den nahegelegenen Städten Albstadt-Ebingen (9 km) und Balingen (16 km) schnellen Anschluss an das Bahnnetz bieten. Ausreichende Busanbindungen sorgen zudem für eine flexible Mobilität innerhalb der Region.

### **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**

Unternehmer-Villa in einzigartiger unverbaulicher 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.