

Großzügige 4,5-Zimmer-DG-Wohnung mit Gartenanteil!



Objektnr. : 386
78579 Neuhausen ob Eck /
Oberschwandorf

Ihr Ansprechpartner:
Gregor Koplin
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

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

Objekttyp	Dachgeschoss
PLZ	78579
Ort	Neuhausen ob Eck / Oberschwandorf
Wohnfläche	ca. 120 m ²
Nutzfläche	ca. 130 m ²
Anzahl Zimmer	4,50
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Kaufpreis	269.000,00 €
Außen-Provision	3,57%
Hausgeld	200,00 €
Zustand	Vollständig renoviert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	70 kWh/(m ² *a)

Fortsetzung

Energieausweis gültig bis	15.04.2025
Baujahr lt. Energieausweis	1998
wesentlicher Energieträger	Öl
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Stellplätze	1 Freiplatz
Balkon	Ja

Beschreibung

Diese 4,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 120m² Wohnfläche bietet viel Platz, eine durchdachte Aufteilung und einen kleinen Gartenanteil zur Mitnutzung. Zusätzlich steht ein Speicher sowie ein privates Kellerabteil zur Verfügung.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer sowie einem Badezimmer mit Doppelbadewanne und Fußbodenheizung,. Der Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und bietet durch zwei französische Balkone viel Licht. Eine Wendeltreppe führt in den Speicher, der als zusätzlicher Raum genutzt werden kann – ideal z.B. als Arbeitsbereich oder Hobbyraum.

Die Küche ist separat und wurde 2016 erneuert. Ein praktischer Abstellraum ist ebenfalls innerhalb der Wohnung vorhanden.

Beheizt wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung mit klassischen Wandradiatoren. Die Warmwasserbereitung wird zusätzlich durch eine gemeinschaftlich genutzte Solaranlage unterstützt. Das monatliche Hausgeld beträgt 200€.

Die wichtigsten Renovierungen im Überblick:

- 1998: Kernsanierung des gesamten Hauses
- 2016: Küche erneuert, Doppelbadewanne eingebaut
- 2017: Flurboden erneuert
- 2018: Vordach montiert

Ein Stellplatz unter einem Carport (Stahlkonstruktion) gehört zur Wohnung.

Der bisherige Energieausweis (Bedarfsausweis, Effizienzklasse B) ist am 15.04.2025 abgelaufen – ein neuer Ausweis ist bereits in Arbeit.

Die Wohnung ist aktuell vermietet.

Ihr Ansprechpartner:
Gregor Koplin
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

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

Ausstattung

Ausstattung:

- 4,5 Zimmer mit ca. 120m² Wohnfläche
- Offener Wohn- und Essbereich mit zwei französischen Balkonen
- Wendeltreppe zum Spaicher (als zusätzlicher Raum nutzbar)
- Separate Einbauküche, modernisiert im Jahr 2016
- Badezimmer mit Fußbodenheizung und Doppelbadewanne
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Solaranlage zur Warmwasserbereitung (gemeinschaftlich genutzt)
- Privates Kellerabteil
- Carport-Stellplatz (Stahlkonstruktion)
- Gartenanteil zur Mitnutzung

Lage

Die angebotene Dachgeschosswohnung befindet sich in Schwandorf, einem ruhigen Ortsteil der Gemeinde Neuhausen ob Eck mit rund 3.800 Einwohnern. Die Gemeinde liegt idyllisch am Südrand der Schwäbischen Alb, nur etwa 10 Kilometer von Tuttlingen entfernt, und bietet damit eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit.

Neuhausen ob Eck zeichnet sich durch eine solide Infrastruktur sowie eine positive wirtschaftliche Entwicklung aus. Besonders hervorzuheben ist der angrenzende „take-off“ GewerbePark, einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorte der Region.

Im nahegelegenen Neuhausen sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden: Eine Bäckerei, Metzgerei, ein Supermarkt, Apotheke, Hausarztpraxis mit vier Allgemeinmedizinerinnen sowie mehrere Banken. Für Familien besonders interessant: Eine Kindertagesstätte sowie eine Grund- und Hauptschule befinden sich direkt in der Gemeinde.

Die Wohnung profitiert somit von einer ruhigen Wohnlage mit gleichzeitig guter Anbindung und Infrastruktur – ideal für alle, die ländliche Ruhe mit Nähe zu Stadt und Arbeitsplätzen kombinieren möchten.

Sonstige Angaben

Bezugsfrei nach Absprache!

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

Objekttitel

Großzügige 4,5-Zimmer-DG-Wohnung mit Gartenanteil!

Ihr Ansprechpartner:
Gregor Koplin
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

Tel.: 07461 90889-50
E-Mail: 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:
Gregor Koplin
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

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