

Top Lage, hell & gepflegt – Wohnung mitten in Spaichingen!



Objektnr. : 376  
78549 Spaichingen

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  
PLZ  
Ort  
Wohnfläche  
Nutzfläche  
Anzahl Zimmer  
Anzahl  
Schlafzimmer  
Anzahl Badezimmer  
Anzahl sep. WC  
Kaufpreis  
Außen-Provision  
Baujahr  
Zustand  
Energieausweis  
Endenergiebedarf

Etagenwohnung  
78549  
Spaichingen  
ca. 136 m<sup>2</sup>  
ca. 148 m<sup>2</sup>  
5  
4  
1  
1  
340.000,00 €  
3,57%  
1959  
Modernisiert  
Bedarfsausweis  
351 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

**Fortsetzung**

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Energieausweis<br>gültig bis  | 03.06.2035     |
| Baujahr lt.<br>Energieausweis | 1956           |
| wesentlicher<br>Energieträger | Öl             |
| Befeuerung                    | Öl             |
| Heizungsart                   | Zentralheizung |
| Fahrstuhl                     | Kein Fahrstuhl |
| Stellplätze                   | 1 Freiplatz    |
| Terrasse                      | Ja             |

**Beschreibung**

Diese großzügige 5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss überzeugt mit durchdachtem Grundriss, moderner Ausstattung und einer Wohnfläche von rund 136m<sup>2</sup>. Das Ursprungsbaujahr ist 1959.

Ein besonderes Highlight: Der separate Zugang zur geräumigen Dachterrasse über das gemeinschaftliche Treppenhaus – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung wurde im Jahr 2012 umfassend modernisiert und befindet sich in zentraler Lage im Spaichinger Ortskern. Im Zuge der Renovierung wurden unter anderem die komplette Elektrik, die Bodenbeläge sowie die moderne Einbauküche erneuert. Für ein angenehmes Wohnklima sorgen 3-fach verglaste Fenster (mit Ausnahme der Küche, dort 2-fach Verglasung).

Das Tageslichtbad wurde ebenfalls erneuert und verfügt über eine moderne Ausstattung. Ein zusätzliches separates WC sorgt für extra Komfort. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung rundet das Raumangebot ab.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung (Öl). In jedem Raum befinden sich Heizkörper.

Zur Wohnung gehört außerdem:

ein eigenes Kellerabteil  
ein Stellplatz im Freien

Die Wohnung ist derzeit vermietet – ideal auch als Kapitalanlage.

Ein Energieausweis ist in Arbeit und folgt zeitnah.

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)

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Objekts –

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## **Ausstattung**

- 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 136m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Baujahr 1959, umfassende Modernisierung 2012
- zentrale Lage in Spaichingen
- Separate, großzügige Dachterrasse (Zugang über Treppenhaus)
- Moderne Einbauküche (2012 erneuert)
- erneuerte Elektrik & Bodenbeläge (2012)
- 3-fach verglaste Fenster (Küche: 2-fach)
- Modernes Tageslichtbad & separates WC
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Zentralheizung (Öl) mit Heizkörpern in allen Räumen
- Kellerabteil & Stellplatz im Freien
- Aktuell vermietet – ideal als Kapitalanlage
- Energieausweis in Vorbereitung

## **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, da-runter 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

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)

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: 3,00% zzgl. 19% MwSt. Zahlbar und fällig nach notarieller Beurkundung.

### **Objekttitel**

Top Lage, hell & gepflegt – Wohnung mitten in Spaichingen!

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.