

## Architektenhaus im Chalet-Stil – Wohnraum mit Potenzial



Objektnr. : 393  
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	Einfamilienhaus
PLZ	78549
Ort	Spaichingen
Wohnfläche	ca. 230 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 369 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 996 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1
Kaufpreis	645.000,00 €
Außen-Provision	3,57%
Baujahr	1981
Zustand	entkernt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	142,50 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

### Fortsetzung

Energieausweis gültig bis	19.12.2031
Baujahr lt. Energieausweis	1981
wesentlicher Energieträger	Gas
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Carport 1 Freiplatz 1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja

## Beschreibung

Das 1981 erbaute Einfamilienhaus bietet auf ca. 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein außergewöhnliches Raumgefühl und die Möglichkeit, das Dachgeschoss als Einliegerwohnung zu nutzen. Es wurde 2022/2023 vollständig entkernt – die perfekte Basis für individuelle Wohnideen.

### Raumaufteilung:

Das Haus erstreckt sich über zwei Wohnebenen und ist voll unterkellert. Insgesamt stehen 7 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer, 2 Bäder, 1 separates WC, 2 Küchen sowie 2 großzügige Wohn-/Essbereiche zur Verfügung. Über den gemeinsamen Windfang gelangen Sie ins Obergeschoss, das sich mit geringem Aufwand als eigenständige Wohnung gestalten lässt – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung.

### Bauweise & Ausstattung:

Massive Bauweise mit Betonschalungssteinen und Kalksandstein-Innenwänden. Das Bitumenschindeldach ist gedämmt, die Mahagoni-Holzfenster mit 2- bis 3-fach-Verglasung und die Holzdecken verleihen dem Haus einen warmen Chalet-Charakter.

### Haustechnik:

Gas-Zentralheizung (Bj. 2013) mit Fußbodenheizung in Erd- und Dachgeschoss sowie neuen Radiatoren im Keller. Wasser- und Gasleitungen bis zum Hausanschluss (2025) erneuert, LAN-Verkabelung in allen Schlaf- und Kellerräumen vorbereitet. Internet bis 1000 Mbit/s möglich. Elektrik geprüft und in Ordnung.

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)

**Grundstück:**

Das ca. 994 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet viel Platz für Gartenliebhaber. Eine Süd-West-Terrasse und ein Balkon laden zum Entspannen ein. Der Garten mit Außenkamin und Zisterne erstreckt sich auf Ost- und Westseite. Grundstücksgrenzen wurden 2025 neu vermessen. Garage, Carport und Außenstellplatz vorhanden.

**Zustand:**

Das Haus befindet sich im entkernten Zustand mit vielen abgeschlossenen Vorarbeiten. Offene Punkte: Wasser-/Abwasserleitungen im Haus und Entfernung der Eternitverkleidungen am Dach.

Ein solides Architektenhaus im Chalet-Stil mit viel Potenzial, großzügigem Platzangebot und modernem Gestaltungsspielraum.

**Ausstattung****Modernisierungsmaßnahmen:****Holzflächen außen & innen**

Alle dunklen Holzbereiche abgeschliffen/abgestrahlt

Außen in heller, moderner Farbe gestrichen

**Elektrik & Netzwerk**

LAN-Verkabelung in allen Schlafzimmern & Kellerraum (Firma Strom Spaichingen)

Steckdosen & Schalter geprüft dreiadrige Verkabelung, technisch einwandfrei

**Innenausbau**

Gipskartondecken in Küche & Schlafzimmer EG (Vorbereitung für Rauputz)

Türöffnungen im Rohbau leicht verbreitert

Bad im Erdgeschoss vergrößert

**Heizung & Sanitär**

Fußbodenheizung EG & DG gespült, geprüft voll funktionsfähig

Neue Heizkörper in mehreren Räumen (Keller mit Heizkörpern, Leitungen erneuert)

Neuer, großer Warmwasserspeicher vorhanden & bereits bezahlt

**Fenster & Oberflächen**

Alle Fenster (2- & 3-fach verglast) innen & außen abgeschliffen

Silikonfugen rundum zu erneuern

**Außenbereich & Grundstück**

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)

Teich entfernt, Fläche neu mit Rasen eingesät  
Grundstücksgrenzen neu vermessen, Grenzsteine gesetzt

Dach & Bauzustand  
Bitumendach in gutem Zustand  
Empfehlung: Erneuerung des Ortgangs (Asbest/Eternit)

Gesundheit & Sicherheit  
Innenräume von Baubiologin auf Asbest geprüft asbestfrei

## Lage

Das Architektenhaus liegt in ruhiger, familienfreundlicher Lage im Nord-Westen von Spaichingen, direkt am Rand einer landwirtschaftlichen Fläche. Die Süd-West-Ausrichtung ermöglicht eine unverbaute Aussicht auf die umliegende Natur und Sonne bis in die Abendstunden. Die Stadt Spaichingen vereint ländliche Idylle und städtischen Komfort – eingebettet ins Tal der Prim und am Fuße des Dreifaltigkeitsbergs.

In wenigen Minuten erreichen Sie:

- Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie eine Bushaltestelle – ideal für Familien
- Einkaufsmöglichkeiten (ca. 5 Minuten mit dem Auto)
- Ärzte (ca. 10 Minuten zu Fuß)
- Das Stadtzentrum Spaichingen mit Restaurants, Cafés und vielfältigen Shoppingmöglichkeiten (ca. 5 Minuten mit dem Auto)
- Spazierwege (ca. 100 Meter zu Fuß entfernt)

Durch die gute Verkehrsanbindung über die B14 sowie den Bahnhof Spaichingen sind die umliegenden Städte Tuttlingen, Rottweil und Villingen-Schwenningen schnell erreichbar.

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.

Bezugsfrei nach Absprache.

## Objekttitel

Architektenhaus im Chalet-Stil – Wohnraum mit Potenzial

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)