

## Moderne 4,5 Zimmer-Wohnung mit großem Wohnbereich und Balkon!



Objektnr. : 396  
78194 Immendingen / Zimmern

Ihr Ansprechpartner:  
Gregor Koplin  
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4  
78532 Tuttlingen

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

Objekttyp	Etagenwohnung
PLZ	78194
Ort	Immendingen / Zimmern
Etage	2
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 121 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4,50
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl sep. WC	1
Kaufpreis	295.000,00 €
Außen-Provision	3,57%
Hausgeld	535,00 €
Baujahr	1994
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis

### Fortsetzung

Endenergieverbrauch	109,40 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	27.04.2031
Baujahr lt. Energieausweis	1994
wesentlicher Energieträger	Gas
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz
Balkon	Ja

### Beschreibung

Diese großzügige 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt acht Parteien. Die Wohnung wird derzeit von den Eigentümern selbst bewohnt und präsentiert sich in einem modernen, sehr gepflegten Zustand.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich wurde im Rahmen einer Grundrissoptimierung durch einen Wanddurchbruch erweitert und bildet heute das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangt man direkt auf den Balkon. Ein Holzofen sorgt zusätzlich für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Küche ist als geschlossener Raum mit einer praktischen Einbauküche ausgestattet.

Die Wohnung verfügt über ein Elternschlafzimmer sowie zwei gut geschnittene Kinderzimmer. Das Hauptbadezimmer bietet eine Badewanne mit integrierter Duschköglichkeit und genügend Platz für Waschmaschine und Trockner. Das separate Gäste-WC wurde erst kürzlich modernisiert und um eine zusätzliche Dusche erweitert.

Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein privates Kellerabteil mit ca. 11 m<sup>2</sup> Nutzfläche bieten zusätzlichen Stauraum. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung mit Radiatoren. Die zweifach verglasten Kunststofffenster entsprechen dem ursprünglichen Bauzustand.

Im Zuge der Modernisierung im Jahr 2017 wurden große Teile des Innenausbaus erneuert: Laminat in Schlafräumen und Küche sowie hochwertiger Vinylboden im Wohn-Essbereich und Flur.

Das monatliche Hausgeld beträgt 535 €. Ein Energieverbrauchsausweis liegt vor; die Wohnung erreicht die Effizienzklasse D.

Ihr Ansprechpartner:  
Gregor Koplin  
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**

- ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2. Obergeschoss
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus (8 Parteien)
- Offener Wohn- und Essbereich mit Balkonzugang
- Holzofen im Wohnbereich
- Separate Küche mit Einbauküche
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Modernisiertes Gäste-WC mit Dusche
- Abstellraum in der Wohnung
- Kellerabteil (ca. 11 m<sup>2</sup>)
- Gas-Zentralheizung
- Energieeffizienzklasse D

### **Lage**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und zugleich gut angebundenen Wohnlage im Ortsteil Zimmern der Gemeinde Immendingen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung sind im nahegelegenen Ortskern von Immendingen vorhanden und schnell erreichbar. Die naturnahe Umgebung der Hegau- und Donautalregion lädt zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Grünen ein – ideal für Familien und Menschen, die ein ausgewogenes Wohnumfeld schätzen.

Die Bushaltestelle „Zimmern Offenbachweg“ befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt, der Bahnhof Immendingen ist ebenfalls gut erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Tuttlingen, Donaueschingen und Singen. Über die Bundesstraße B311 und die Autobahn A81 erreicht man die umliegenden Städte und Arbeitgeber in kurzer Zeit.

Ihr Ansprechpartner:  
Gregor Koplin  
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4  
78532 Tuttlingen

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

Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Wohnstruktur, viel Grün und einer angenehmen, ruhigen Atmosphäre. Gleichzeitig bietet die Nähe zu Immendingen und Tuttlingen alle wichtigen städtischen Infrastrukturangebote – eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit. Optimal für Selbstnutzer und Kapitalanleger, die Wert auf ein ausgewogenes, nachhaltiges Wohnumfeld legen.

### **Sonstige Angaben**

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

Bezugsfrei nach Absprache.

### **Objekttitel**

Moderne 4,5 Zimmer-Wohnung mit großem Wohnbereich und Balkon!

Ihr Ansprechpartner:  
Gregor Koplin  
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.