# Modernisierte Doppelhaushälfte mit viel Platz und privatem Garten!




Objektnr. : 387

78532 Tuttlingen

| | |
|---|---|
| Objekttyp | Doppelhaushälfte |
| PLZ | 78532 |
| Ort | Tuttlingen |
| Wohnfläche | ca. 164 m$^2$ |
| Nutzfläche | ca. 272 m$^2$ |
| Anzahl Zimmer | 9 |
| Anzahl Schlafzimmer | 4 |
| Anzahl Badezimmer | 1 |
| Grundstücksgröße | ca. 314 m$^2$ |
| Anzahl sep. WC | 3 |
| Kaufpreis | 349.000,00 € |
| Außen-Provision | 3,57% |
| Baujahr | 1936 |
| Zustand | Saniert |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |

Ihr Ansprechpartner:
Gregor Koplin
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

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

| Fortsetzung | |
|---|---|
| Endenergiebedarf | 293,50 kWh/(m²*a) |
| Energieausweis gültig bis | 07.08.2035 |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1936 |
| wesentlicher Energieträger | Gas |
| Befeuerung | Gas |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Etagenzahl | 3 |
| Kabel Sat TV | Ja |

## Beschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1936 überzeugt mit viel Platz, einem idyllischen Gartenanteil und zahlreichen Modernisierungen. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 164m², verteilt auf 9 Zimmer und 5 Etagen, bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.
Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem einladenden Flurbereich, von dem aus Sie in alle Räume gelangen. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit ca. 29m² ist das Herzstück der Etage. Ein weiteres, separates Wohnzimmer sowie eine geschlossene, Ende 2018 umfassend modernisierte Küche ergänzen das Raumangebot. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.
Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein modernisiertes Tageslichtbad mit begehbarer Dusche (2010) und ein weiteres separates Gäste-WC. Das 2. Obergeschoss bietet drei weitere Zimmer – ideal nutzbar als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, bietet aber zusätzlichen Stauraum.
Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über einen Gewölbekeller, einen Hobbyraum sowie ein Gäste-WC. Vom Treppenhaus aus gelangen Sie direkt in den privaten, rund 180m² großen Garten – ein echtes Highlight in ruhiger, grüner Umgebung.
Die Immobilie wurde laufend modernisiert: Die Elektrik wurde 1996 vollständig erneuert (3-adrige Leitungen), das Dach inkl. Dachrinnen 2003 modernisiert (Dachpfannen ausgetauscht) und die Fenster 2019 durch zweifach verglaste Kunststofffenster ersetzt. Die Gas-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 1996. Der Außenputz wurde 1999 erneuert.
Die Grundstücksfläche beträgt ca. 314m². Öffentliche, kostenfreie Parkmöglichkeiten befinden sich direkt entlang der Straße.

Ihr Ansprechpartner:
Gregor Koplin
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

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

Diese gepflegte Doppelhaushälfte ist ideal für Menschen, die viel Platz und einen privaten Garten in ruhiger Lage suchen.

## Ausstattung

- Ca. 164m$^2$ Wohnfläche verteilt auf 5 Etagen und 9 Zimmer

- Ca. 272m$^2$ Nutzfläche, ideal für Lager, Hobby oder Arbeitsbereich

- Privater Gartenanteil mit ca. 180m$^2$ in idyllischer, ruhiger Lage

- Voll unterkellert mit Hobbyraum und Gewölbekeller

- modernisierte Küche (Ende 2018)

- Modernes Tageslichtbad mit begehbarer Dusche (2010)

- 3 Separate Gäste-WC

- Elektrik komplett erneuert im Jahr 1996 (3-adrige Leitungen)

- Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung, eingebaut 2019

## Lage

Das Einfamilienhaus liegt in der Innenstadt von Tuttlingen und somit nur wenige Meter von der Fußgängerzone entfernt. Die Donau mit angrenzender Parkanlage liegt ebenfalls nur ein paar Gehminuten entfernt und lädt zur Entspannung ein.
Die hervorragende Infrastruktur von Tuttlingen sorgt dafür, dass alle wichtigen Einrichtungen in wenigen Minuten erreichbar sind. Mehrere Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem mit dem Auto erreichbar. Das Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten. Tuttlingen, bekannt als das ”Weltzentrum der Medizintechnik”, bietet eine ausgezeichnete medizinische Versorgung. Zahlreiche Ärzte, Bäckereien, Supermärkte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind nur wenige Autominuten entfernt. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Egal ob Sie mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs sind, Sie erreichen schnell und unkompliziert Ihr Ziel.

## Sonstige Angaben

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

Bezugsfrei: Nach Absprache

Ihr Ansprechpartner:
Gregor Koplin
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

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

## Objekttitel

Modernisierte Doppelhaushälfte mit viel Platz und privatem Garten!

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.