Familienidyll in Tuttlingen – sonnig & großzügig



Objektnr. : 389

78532 Tuttlingen

Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	78532
Ort	Tuttlingen
Wohnfläche	ca. 196 m²
Nutzfläche	ca. 324 m²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 729 m²
Anzahl sep. WC	1
Kaufpreis	540.000,00 €
Außen-Provision	3,57%
Baujahr	1977
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis

Ihr Ansprechpartner:
Gregor Koplin
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

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

	Fortsetzung
Endenergiebedarf	270,50 kWh/(m²*a)
Energieausweis gültig bis	16.09.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1977
wesentlicher Energieträger	Öl
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja

Beschreibung

Einfamilienhaus am Honberg mit großzügigem Grundstück und Kamin.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in begehrter Lage von Tuttlingen, nördlich des Honbergs. Das 1977 in massiver Bauweise errichtete Haus bietet ca. 196 m² Wohnfläche auf einem sonnigen 729 m² großen Grundstück. Mit 7 Zimmern ist es ideal für Familien, die Wert auf Raum, Flexibilität und naturnahes Wohnen legen.

Im Erdgeschoss erwarten Sie zwei Schlafzimmer, ein rund 30 m² großes Wohnzimmer mit Ziegelkamin und Zugang zur Terrasse, ein Arbeitszimmer, eine geschlossene Küche mit angrenzendem Essbereich sowie ein Badezimmer und ein Gäste-WC. Vom Essbereich und Wohnzimmer gelangen Sie direkt in den Garten, beide Ausgänge sind mit Markisen ausgestattet.

Das Dachgeschoss bietet ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit Balkon, eine Küchenzeile und ein Badezimmer. Damit eignet sich die Etage auch als Rückzugsort für Gäste oder als Basis für einen Einliegerbereich.
Das modernisierte Bad im Erdgeschoss verfügt über eine begehbare Dusche, ein WC und einen Handtuchheizkörper. Beheizt wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung (2011), ergänzt durch eine Solaranlage (2015) zur Warmwasseraufbereitung. Das Dach wurde ca. 2000 erneuert und gedämmt, die Fenster sind überwiegend aus Holz mit 2-fach-Verglasung. Das Kellergeschoss (vollunterkellert) bietet mehrere

Ihr Ansprechpartner:
Gregor Koplin
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

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

Lagerräume, Heizraum, Waschmaschinenanschluss und direkten Zugang zur Doppelgarage mit elektrischem Tor. Ein Treppenlift vom EG ins UG sorgt für Barrierefreiheit. Zwei zusätzliche Außenstellplätze stehen zur Verfügung.
Die Süd-West-Terrasse (1979) und der Balkon im Obergeschoss bieten sonnige Plätze im Freien. Die Grundsteuer 2025 beträgt 710 €.

Bezug nach Absprache möglich.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und eine Besichtigung!

Ausstattung

Gebäude & Bauweise

• Baujahr 1977
• Massivbauweise mit Ziegelfertigteilen
• Decken aus Stahlbeton
• Dach 2000 erneuert und gedämmt, Dachgeschoss zu Wohnfläche ausgebaut
• Vollunterkellert

Wohnfläche & Raumaufteilung

• ca. 196 m^2 Wohnfläche
• Süd-West-Grundstück, ca. 729 m^2
• 7 Zimmer insgesamt

Erdgeschoss (EG):

• 2 Schlafzimmer
• Wohnzimmer (ca. 30 m^2) mit Ziegelkamin und Zugang zur Terrasse
• Arbeitszimmer
• geschlossene Küche
• offener Essbereich mit Zugang zum Garten
• Badezimmer
• separates Gäste-WC

Dachgeschoss (DG):

• 1 Schlafzimmer
• Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
• Badezimmer
• Küchenzeile

Heizung & Energie

Ihr Ansprechpartner:
Gregor Koplin
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

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

• Öl-Zentralheizung, Baujahr 2011
• Wärmeverteilung über Radiatoren
• 3 oberirdische Heizöltanks (je 2.000 l, gesamt 6.000 l)
• Solaranlage (2015) mit 4 Paneelen zur Warmwasseraufbereitung

Lage

Die Lage in der Nähe des Honbergs vereint Ruhe, Natur und eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt. In wenigen Minuten erreichen Sie:

- Kindergärten, Grundschulen und eine Bushaltestelle – ideal für Familien

- Einkaufsmöglichkeiten (ca. 5 Minuten mit dem Auto)

- Ärzte (ca. 10-15 Minuten zu Fuß)

- Das Stadtzentrum Tuttlingen mit Restaurants, Cafés und vielfältigen Shoppingmöglichkeiten (ca. 10
Minuten mit dem Auto)

- Spazierwege auf dem Honberg

- Die Donau als Naherholungsgebiet mit ihrer Parkanlage – perfekt zum Entspannen (ca. 10 Minuten mit dem Auto)

Tuttlingen ist international bekannt als das „Weltzentrum der Medizintechnik“ und bietet ein vielfältig kulturelles Leben. Das Ärztezentrum sowie das Klinikum Landkreis Tuttlingen befinden sich in der Nähe.
Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Ob mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln – Sie gelangen schnell und unkompliziert an Ihr Ziel.

Sonstige Angaben

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

Bezugsfrei nach Absprache.

Objekttitel

Familienidyll in Tuttlingen – sonnig & großzügig

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