Viel Platz für Familie & Ideen – Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung



Objektnr. : 394

78532 Tuttlingen

Objekttyp	Zweifamilienhaus
PLZ	78532
Ort	Tuttlingen
Wohnfläche	ca. 250 m^2
Nutzfläche	ca. 276 m^2
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Schlafzimmer	7
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 433 m^2
Anzahl sep. WC	2
Kaufpreis	369.000,00 €
Außen-Provision	3,57%
Baujahr	1951
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	330,30 kWh/(m²*a)
Energieausweis gültig bis	03.11.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1962
wesentlicher Energieträger	Öl
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	4
Stellplätze	2 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja

Beschreibung

Dieses charmante Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung im Untergeschoss besticht durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, die ruhige Lage und die sonnige Südausrichtung des Grundstücks. Auf einer Gesamtwohnfläche von rund 250 qm und einem Grundstück von 433 qm bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Kombination von Wohnen und Vermieten.
Das Wohnhaus wurde 1951 in solider Massivbauweise errichtet und im Laufe der Jahre mehrfach erweitert und modernisiert. Besonders prägend war die Gebäudeerweiterung im Jahr 1976, bei der der Südteil des Hauses umfassend ausgebaut und das Dachgeschoss zu weiterem Wohnraum umgestaltet wurde. Eine Doppelgarage mit elektrischem Tor, ein eingezäunter Garten mit Südausrichtung sowie ein Gartenhaus (Baujahr 1988) ergänzen das Gesamtbild.
Im Untergeschoss befindet sich eine separate 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit Küche, Bad und Terrasse – ideal zur Vermietung oder als Wohnbereich für Angehörige. Das Erdgeschoss bietet großzügige Räume mit Balkon und hervorragendem Grundriss; es befindet sich im Renovierungszustand und bietet viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung.
Das Obergeschoss präsentiert sich gepflegt und lichtdurchflutet – mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, separatem WC und Balkon. Das Badezimmer ist renovierungsbedürftig. Im ausgebauten Dachspitz stehen zwei weitere Schlafzimmer sowie ein Abstellraum zur Verfügung.
Beheizt wird das Gebäude über eine Öl-Zentralheizung (Baujahr 1992) mit drei Heizöltanks à 2.000 Liter. Die Fenster wurden im Jahr 2011 überwiegend durch 2-fach verglaste Kunststofffenster ersetzt. Zudem erfolgten 2014 umfangreiche Modernisierungen der Elektrik und Wasserleitungen in Küche und Bad des Obergeschosses. Die Einliegerwohnung wurde 2016 vollständig ausgebaut.

Ihr Ansprechpartner:
Gregor Koplin
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

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

Ein gepflegtes Wohnhaus mit Entwicklungspotenzial – ideal für Käufer, die Wert auf Großzügigkeit, solide Substanz und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen

Ausstattung

- Massive Bauweise, Baujahr ca. 1951

- Erweiterung des Gebäudes im Jahr 1976

- Ca. 250 m^2 Wohnfläche auf 3 Wohneinheiten

- Erdgeschoss und Badezimmer im Obergeschoss sind renovierungsbedürftig

- Öl-Zentralheizung (Bj. 1992) mit 3 Tanks à 2.000 L

- Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung (2011)

- Einliegerwohnung im UG, renoviert 2016

- Doppelgarage mit elektrischem Tor

- Eingezäunter Garten mit Gartenhaus (Bj. 1988)

- Sonnige Südausrichtung des Grundstücks

Lage

Die Lage 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. 5 Minuten zu Fuß)
- Das Stadtzentrum Tuttlingen mit Restaurants, Cafés und vielfältigen Shoppingmöglichkeiten (ca. 5 Minuten mit dem Auto)
- Spazierwege in der nahen Umgebung
- Die Donau als Naherholungsgebiet mit ihrer Parkanlage – perfekt zum Entspannen (ca. 5 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.

Ihr Ansprechpartner:
Gregor Koplin
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

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

Sonstige Angaben

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

Bezugsfrei: Nach Absprache

Objekttitel

Viel Platz für Familie & Ideen – Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung

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.