

Herbertingen

# Zukunftssicher wohnen: Einfamilienhaus + ausbaufähiger Bungalow auf großem zentralen Grundstück

*Número de propiedad: 25258013*



PRECIO DE COMPRA: 865.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 213 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.246 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25258013 - 88518 Herbertingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25258013 - 88518 Herberdingen

## De un vistazo

Número de propiedad	25258013
Superficie habitable	ca. 213 m <sup>2</sup>
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	1
Año de construcción	2019
Tipo de aparcamiento	6 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	865.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 243 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25258013 - 88518 Herbertingen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	43.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	10.11.2029	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2019

Número de propiedad: 25258013 - 88518 Herberdingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25258013 - 88518 Herberdingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25258013 - 88518 Herbertingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25258013 - 88518 Herbertingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25258013 - 88518 Herberdingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25258013 - 88518 Herbertingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25258013 - 88518 Herbertingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25258013 - 88518 Herbertingen

## La propiedad



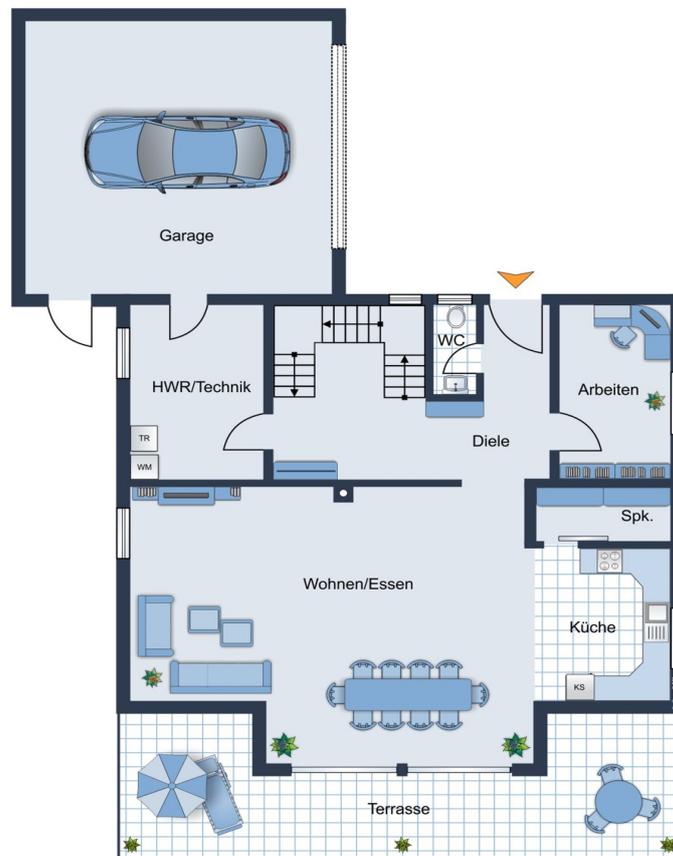
Número de propiedad: 25258013 - 88518 Herbertingen

## La propiedad

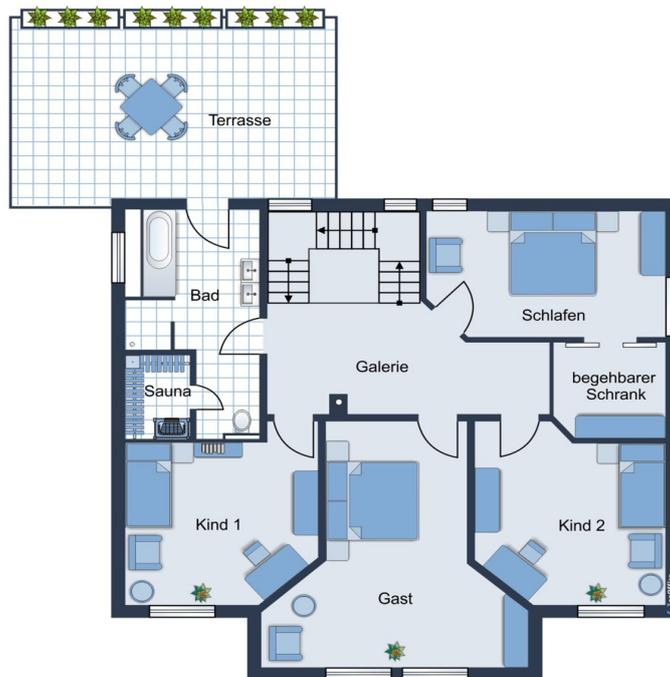


Número de propiedad: 25258013 - 88518 Herberdingen

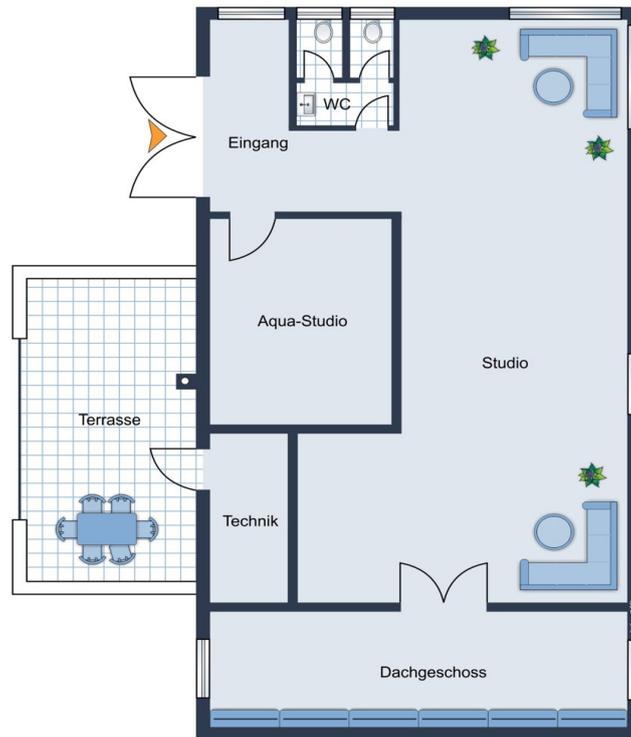
## Planos de planta



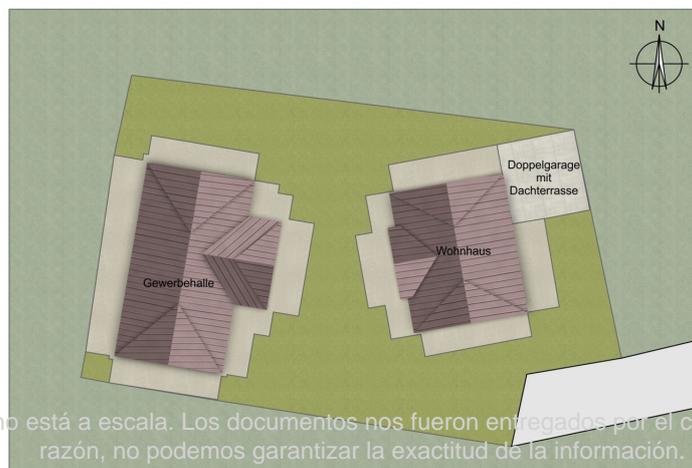
Erdgeschoss



Obergeschoss



Gewerbehalle



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25258013 - 88518 Herbertingen

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein neuwertiges Einfamilienhaus, das im Jahr 2019 errichtet und zwischen 2022 und 2023 fertiggestellt und ausgestattet wurde. Diese Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 213 m<sup>2</sup> und liegt auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.246 m<sup>2</sup>. Das Haus besticht durch seine moderne Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung, die es zu einem idealen Zuhause für Familien macht.

Das Einfamilienhaus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie genügend Platz bieten. Ein modernes Badezimmer sorgt für Komfort und Funktionalität. Die Kombination aus Fußbodenheizung und einem modernen Kaminofen gewährleistet behagliche Wärme in der gesamten Immobilie und sorgt für ein besonderen Ambiente.

Ein Highlight der Immobilie ist zweifelsohne die hochwertige und offen gestaltete Küche mit Natursteinplatte, die sich durch Funktionalität und Stil auszeichnet. Zusätzlich bietet das Haus einen Ankleidebereich, der Platz für Ihre Garderobe und persönliche Gegenstände schafft.

Für Fahrzeuge steht eine Doppelgarage mit direktem Zugang vom Haus zur Verfügung, was Bequemlichkeit und Schutz vor Witterungseinflüssen bietet. Diese Eigenschaft ist besonders praktisch und wertvoll, da sie den Alltag erheblich erleichtert. Das großzügige Grundstück erlaubt nicht nur großzügige Außenbereiche zur Entfaltung, sondern beheimatet auch einen zusätzlichen Bungalow mit einer Fläche von ca. 179 m<sup>2</sup>. Diese Fläche befindet sich im Rohbauzustand und kann flexibel genutzt werden, sei es als Gewerbefläche oder als zusätzliche Wohneinheit. Diese Option macht die Immobilie besonders interessant für Mehrgenerationenhaushalte oder Personen, die berufliches und privates Leben unter einem Dach vereinen möchten.

Die ruhige und doch sehr zentrale Lage des Hauses bietet eine angenehme Wohnatmosphäre und genügend Freiraum für individuelle Gestaltungen. Zudem eröffnet das weitläufige Grundstück zahlreiche Möglichkeiten zur Nutzung und Entwicklung – sei es für den Eigenbedarf oder zukünftige Projekte.

Interessenten, die Wert auf eine moderne Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen, sind eingeladen, sich selbst ein Bild von diesem außergewöhnlichen Objekt zu machen. Eine Besichtigung lohnt sich, um das Potenzial und die Vorzüge dieser Immobilie aus erster Hand zu erleben. Bitte kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und weitere Details zu erfahren.

Número de propiedad: 25258013 - 88518 Herbertingen

## Detalles de los servicios

Eckdaten auf einen Blick:

- großes Grundstück, ca. 1.246 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 213 m<sup>2</sup>
- große Wohnbereich
- große neuwertige Küche mit Insel und Natursteinplatte
- Speisekammer
- 4 Schlafzimmer
- Arbeitszimmer
- Ankleidezimmer
- Kaminofen
- Doppelgarage mit Zugang vom Haus
- 2 Terrassen
- Bungalow mit einer Fläche von ca. 179 m<sup>2</sup> im Rohbauzustand
- Zisterne
- diverse Außenstellplätze

**Número de propiedad: 25258013 - 88518 Herbertingen**

## Todo sobre la ubicación

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in familienfreundlicher Lage in Herbertingen (PLZ 88518), einer charmanten Gemeinde im Landkreis Sigmaringen in Oberschwaben. Die Umgebung ist geprägt von Natur, Ruhe und einem intakten sozialen Umfeld – ideal für Familien, die Wert auf ein sicheres und naturnahes Zuhause legen.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar: Kindergärten, eine Grundschule sowie Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe. Weiterführende Schulen sowie Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche sind in den Nachbarstädten Mengen und Bad Saulgau gut erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Der nahegelegene Bahnhof Herbertingen bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Ulm, Friedrichshafen und Sigmaringen, was auch Pendlern und älteren Kindern eine hohe Flexibilität bietet. Durch die gute Anbindung an die B32 und B311 ist die Region hervorragend erschlossen.

Umgeben von grüner Natur, Feldern und Wäldern lädt die Umgebung zu Spaziergängen, Radtouren und Ausflügen ein – perfekte Voraussetzungen für ein aktives Familienleben im Grünen. Hier verbinden sich Wohnkomfort, Ruhe und eine familiengerechte Infrastruktur auf ideale Weise.

Número de propiedad: 25258013 - 88518 Herbertingen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.11.2029.

Endenergiebedarf beträgt 43.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Número de propiedad: 25258013 - 88518 Herbertingen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Sylvia Ruchti

---

Roßbachstraße 17/1, 88212 Ravensburg

Tel.: +49 751 - 35 90 88 0

E-Mail: [ravensburg@von-poll.com](mailto:ravensburg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)