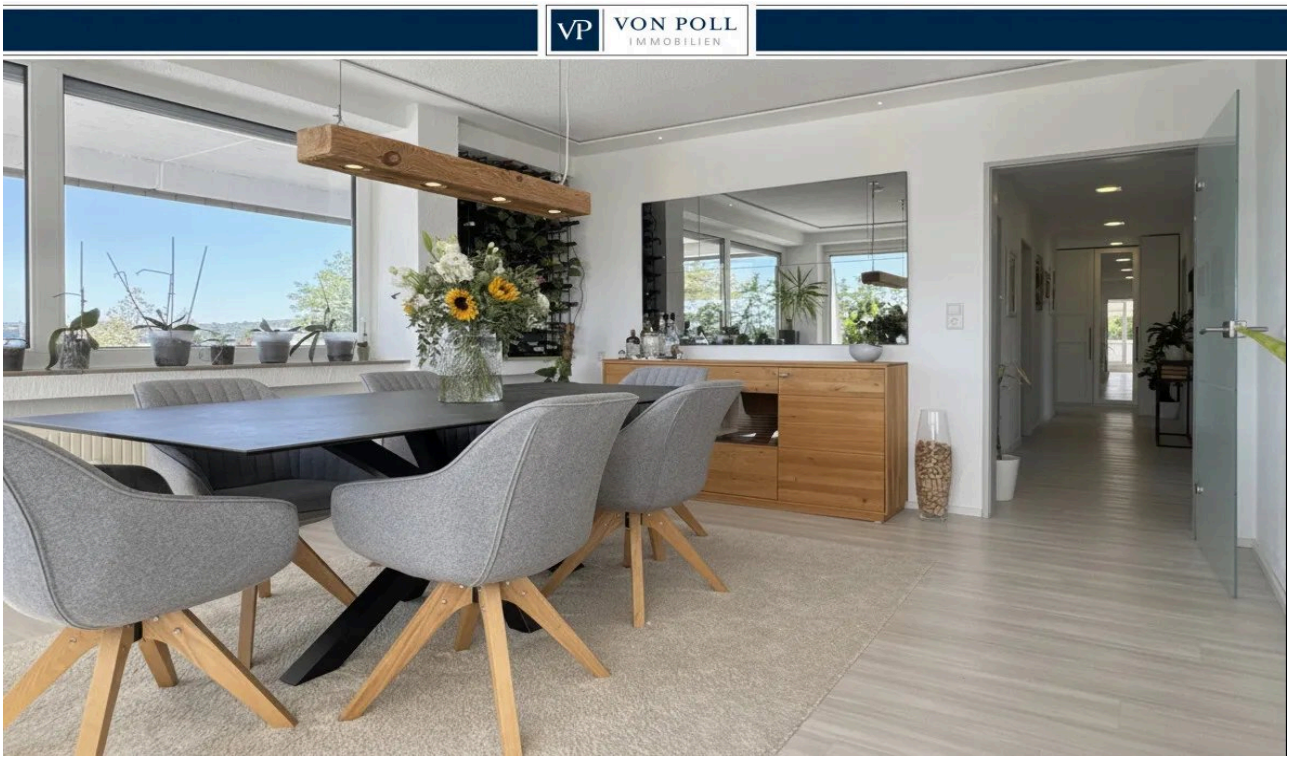
Herbrechtingen

Über den Dächern von Herbrechtingen – Stilvoll sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit Blick über die Stadt

Objektnummer: 26288009



KAUFPREIS: 340.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115.78 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26288009 - 89542 Herbrechtingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26288009 - 89542 Herbrechtingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26288009
Wohnfläche	ca. 115.78 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	340.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26288009 - 89542 Herbrechtingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	05.07.2028
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	130.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26288009 - 89542 Herbrechtingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26288009 - 89542 Herbrechtingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26288009 - 89542 Herbrechtingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26288009 - 89542 Herbrechtingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26288009 - 89542 Herbrechtingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26288009 - 89542 Herbrechtingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26288009 - 89542 Herbrechtingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26288009 - 89542 Herbrechtingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26288009 - 89542 Herbrechtingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26288009 - 89542 Herbrechtingen

Ein erster Eindruck

Über den Dächern von Herbrechtingen – Stilvoll sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit Blick über die Stadt

Dieses exklusive Wohnangebot vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumstruktur und einer außergewöhnlich angenehmen Wohnatmosphäre. In ruhiger und familienfreundlicher Lage befindet sich die Wohnung innerhalb eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihren umfassend modernisierten Zustand sowie ein stimmiges Gesamtkonzept.

Das Gebäude wurde im Jahr 1970 errichtet. Die angebotene Wohnung wurde in den Jahren 2018/2019 umfassend und mit großer Sorgfalt saniert. Im Rahmen dieser Modernisierung wurde besonderer Wert auf eine hochwertige Ausstattung, klare Linien und ein harmonisches Wohngefühl gelegt. Heute präsentiert sich die Einheit in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen und sofort bezugsfertigen Zustand.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und ist komfortabel über einen Personenaufzug erreichbar. Bereits beim Betreten vermittelt sie ein wertiges und einladendes Wohngefühl, das sich konsequent durch alle Räume fortsetzt. Ein eigener Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz ergänzen das Angebot und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung ein besonders angenehmes Raumgefühl schafft und den zentralen Lebensmittelpunkt darstellt. Die angrenzende Küche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und unterstreicht den modernen, funktionalen Charakter der Wohnung.

Zwei gut geschnittene Kinderzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich sowohl für Familien als auch ideal als Gästezimmer, Homeoffice oder individuelle Rückzugsräume. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein stilvoll ausgestattetes Badezimmer, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum. Das großzügige Schlafzimmer bietet einen Raum mit ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen.

Ein besonderes Highlight ist die außergewöhnlich große Terrasse mit ca. 80 m² Fläche, die sich über drei Himmelsrichtungen (Süden, Westen und Osten) erstreckt. Dieser großzügige Außenbereich erweitert den Wohnraum auf besondere Weise und bietet zu jeder Tageszeit optimale Lichtverhältnisse. Ob entspannte Stunden im Freien, gesellige Abende oder als zusätzlicher Wohnbereich in den warmen Monaten – hier entsteht ein außergewöhnliches Wohngefühl. Der beeindruckende Panoramablick über die Stadt

Herbrechtingen und die umliegende Landschaft unterstreicht die besondere Qualität dieser Immobilie zusätzlich. Ein weiterer praktischer Vorteil ergibt sich durch den Versatz der darüberliegenden Terrasse, der die Fensterbereiche der Wohnung bei Regen weitgehend schützt und so für zusätzlichen Komfort sorgt.

Dank der erhöhten Lage überzeugt die Wohnung durch ein außergewöhnlich helles, freundliches und offenes Wohnambiente mit hervorragender Belichtung über den gesamten Tagesverlauf. Insgesamt vermittelt die Einheit ein großzügiges Raumgefühl und eine sehr angenehme Wohnatmosphäre.

Die Immobilie eignet sich ideal für Paare sowie Familien, die ein hochwertig saniertes und sofort bezugsfertiges Zuhause in gepflegter Umgebung suchen und besonderen Wert auf Qualität, Komfort und Wohnatmosphäre legen. Die Wohnung ist für einen zeitnahen Einzug ohne weiteren Renovierungsaufwand bestens geeignet.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Bei Interesse bitten wir um die Übermittlung Ihrer Kontaktdaten sowie einer allgemeinen Finanzierungsbestätigung.

Objektnummer: 26288009 - 89542 Herbrechtingen

Ausstattung und Details

- attraktive Wohnung in ruhiger, familienfreundlicher Lage in gepflegtem Mehrfamilienhaus
- Gebäude Baujahr 1970
- Wohnung umfassend saniert in den Jahren 2018/2019
- moderner, sehr gepflegter und sofort bezugsfertiger Zustand
- erstes Obergeschoss mit komfortablem Personenaufzug
- eigener Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz vorhanden
- großzügiger Wohn- und Essbereich als zentraler Lebensmittelpunkt
- zwei flexibel nutzbare Zimmer (Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice)
- Schlafzimmer mit angenehmer Rückzugsmöglichkeit
- Badezimmer, separates WC und praktischer Abstellraum
- Highlight: ca. 80 m² große Terrasse mit Ausrichtung nach Süd, West und Ost
- ganztägig sehr gute Belichtung und beeindruckender Panoramablick über Herbrechtingen und Umgebung
- helle, freundliche Wohnatmosphäre mit großzügigem Raumgefühl
- hochwertige Sanierung und zeitgemäße Ausstattung
- Vinylboden in moderner Ausführung
- ideal für Paare und Familien
- sofort bezugsfrei ohne Renovierungsaufwand

Objektnummer: 26288009 - 89542 Herbrechtingen

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in begehrter Wohnlage am Wartberg in Herbrechtingen. Das gewachsene Wohngebiet zeichnet sich durch seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre aus und gehört zu den bevorzugten Wohnlagen der Stadt. Die erhöhte Lage sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und bietet ein Umfeld, das von wenig Durchgangsverkehr und einer entspannten Nachbarschaft geprägt ist.

Besonders Familien profitieren von der hervorragenden Infrastruktur. Kindergarten und die Wartbergschule befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen nur wenige Minuten entfernt. Die Kombination aus ruhigem Wohnen und kurzen Wegen macht den Standort besonders attraktiv.

Trotz der angenehmen Wohnruhe ist die Verkehrsanbindung ausgezeichnet. Der Bahnhof Herbrechtingen bietet Anschluss an den regionalen Bahnverkehr in Richtung Ulm, Heidenheim und Aalen. Die nahegelegene Autobahn A7 ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit wichtiger Wirtschaftsstandorte der Region und macht die Lage auch für Berufspendler interessant.

Darüber hinaus laden die umliegenden Grünflächen sowie die Natur des Brenztals und des beliebten Eselsburger Tals zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsaktivitäten ein.

Die Verbindung aus naturnahem Wohnen, familienfreundlicher Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung macht diese Lage zu einem idealen Wohnstandort für Familien, Paare und Berufstätige.

Objektnummer: 26288009 - 89542 Herbrechtingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Zipper

Clichystraße 19, 89518 Heidenheim
Tel.: +49 7321 – 92 52 830
E-Mail: heidenheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com