Herbrechtingen

Komplett saniertes Doppelhaus, sehr ruhig gelegen

Objektnummer: 26288021



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 325 m²

Objektnummer: 26288021 - 89542 Herbrechtingen

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

Objektnummer: 26288021 - 89542 Herbrechtingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26288021
Wohnfläche	ca. 110 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1970
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26288021 - 89542 Herbrechtingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	07.09.2026

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	127.07 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26288021 - 89542 Herbrechtingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26288021 - 89542 Herbrechtingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26288021 - 89542 Herbrechtingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26288021 - 89542 Herbrechtingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26288021 - 89542 Herbrechtingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26288021 - 89542 Herbrechtingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26288021 - 89542 Herbrechtingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26288021 - 89542 Herbrechtingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26288021 - 89542 Herbrechtingen

Die Immobilie

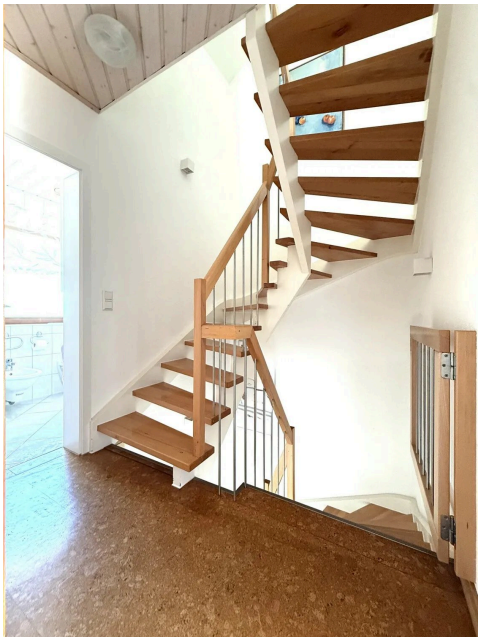




Objektnummer: 26288021 - 89542 Herbrechtingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26288021 - 89542 Herbrechtingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26288021 - 89542 Herbrechtingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26288021 - 89542 Herbrechtingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26288021 - 89542 Herbrechtingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26288021 - 89542 Herbrechtingen

Ein erster Eindruck

Hier präsentieren wir Ihnen eine gepflegte Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 110 m² auf einem Grundstück von etwa 325 m². Das Haus bietet insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafräume, und eignet sich somit hervorragend für verschiedenste Anforderungen des Wohnens. Die Immobilie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine Ausstattung, die Funktionalität und Komfort verbindet.

Das Haus empfängt Sie mit einer neuen Einbauküche, die modernen Ansprüchen gerecht wird. Hochwertige Vinylböden und ansprechend verlegte Feinsteinzeugfliesen prägen das Ambiente der Räume. Neu installierte Heizkörper sorgen gemeinsam mit der Zentralheizung für angenehme Wohlfühltemperaturen in der kalten Jahreszeit. Die neue Dacheindeckung und die neuen Dachfenster unterstreichen die Investitionen in die Substanz der Immobilie.

Die Isolierglasfenster bieten einen wirkungsvollen Schutz gegen Witterungseinflüsse und tragen zur Energieeffizienz bei. Darüber hinaus wurden alle Innentüren erneuert, was ein harmonisches Gesamtbild schafft. Ein besonderes Highlight ist der ausgebaute Dachspitz, der mit einem zusätzlichen Waschbecken ausgestattet ist und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ergänzend wurde auch das Dachgeschoss komplett ausgebaut und sorgt damit für flexiblen Wohnraum.

Die vier Schlafräume bieten ausreichend Platz für Familienmitglieder, Gäste oder individuelle Gestaltungsideen. Ausreichend Stauräume sind ebenfalls vorhanden, sodass auch praktische Aspekte bestens berücksichtigt werden.

Das Badezimmer ist zweckmäßig gestaltet und sorgt für Ihre tägliche Entspannung und Ihr Wohlbefinden. Durchdachte Details finden sich auch im Außenbereich: Die unterkellerte Terrasse bietet nicht nur zusätzlichen Stauraum, sondern durch die Glasüberdachung mit integrierter Beschattung auch Schutz vor Sonne und Regen. Der südlich ausgerichtete Balkon lädt zum Verweilen ein und garantiert sonnige Stunden im Freien.

Die Immobilie verfügt über zwei Garagen, sodass Sie und Ihre Gäste komfortabel parken können. Das ruhig gelegene Grundstück mit rund 325 m² bietet Freiraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich.

Die Ausstattungsqualität lässt sich als normal bezeichnen, mit zahlreichen neuen und zeitgemäßen Elementen, die das Alltagsleben bereichern. Ob Sie Platz für die Familie benötigen, in großzügigen Räumen arbeiten oder entspannte Stunden auf der Terrasse oder dem Balkon genießen möchten – dieses Haus hält vielfältige Möglichkeiten bereit.

Wenn Sie Wert auf eine gepflegte Immobilie mit durchdachten Ausstattungsmerkmalen legen, überzeugt diese Doppelhaushälfte mit dem gelungenen Zusammenspiel aus Wohnkomfort und funktionaler Ausstattung. Vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Qualitäten dieses Hauses zu überzeugen, hierzu benötigen wir bitte einen Bonitätsnachweis.

Objektnummer: 26288021 - 89542 Herbrechtingen

Ausstattung und Details

2 Garagen
Dachgeschoß ausgebaut
Vinylböden
Feinsteinzeugfliesen
neue Einbauküche
Isolierglasfenster
neue Dachfenster
4 Schlafräume
unterkellerte Terrasse
Galsüberdachung mit Beschattung an der Terrasse
neue Heizkörper
hochwertige Einbauschränke
neue Innentüren
sonniger Südbalkon
110m² Wohnfläche
Dachspitz ausgebaut mit Waschbecken
ausreichend Stauräume
neue Dacheindeckung
fortlaufende Sanierungen

Objektnummer: 26288021 - 89542 Herbrechtingen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in äußerst attraktiver und ruhiger Wohnlage im beliebten Ortsteil Bolheim der Stadt Herbrechtingen. Das gewachsene Wohnumfeld ist geprägt von einer ansprechenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung, viel Grün sowie einer angenehmen, nachbarschaftlichen Atmosphäre. Die Lage vereint auf harmonische Weise naturnahes Wohnen mit einer zugleich komfortablen Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister, sind in kurzer Distanz erreichbar. Auch ein umfassendes Bildungs- und Betreuungsangebot mit Kindergärten und Schulen befindet sich in der näheren Umgebung und unterstreicht die hohe Wohnattraktivität für Familien. Zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten in der umliegenden Natur bieten zudem einen hohen Erholungswert und laden zu vielfältigen Aktivitäten im Freien ein.

Die Verkehrsanbindung gestaltet sich ausgesprochen vorteilhaft: Über die nahegelegene Bundesstraße B19 sind die umliegenden Städte wie Heidenheim an der Brenz und Giengen an der Brenz zügig erreichbar. Darüber hinaus besteht Anschluss an das regionale Bahnnetz mit regelmäßigen Verbindungen unter anderem in Richtung Ulm und Aalen, wodurch auch weiter entfernte Ziele bequem angebunden sind.

Insgesamt überzeugt diese Lage durch ihre gelungene Kombination aus Ruhe, Naturverbundenheit und einer zugleich ausgezeichneten Infrastruktur – ein Wohnumfeld, das sowohl hohen Ansprüchen an Lebensqualität als auch an Alltagstauglichkeit in besonderem Maße gerecht wird.

Objektnummer: 26288021 - 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