

Herbrechtingen

# Wohnqualität auf hohem Niveau – modernes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 26288004



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

**KAUFPREIS: 730.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 229 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 864 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26288004 - 89542 Herbrechtingen**

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

Objektnummer: 26288004 - 89542 Herbrechtingen

## Auf einen Blick

|              |  |                            |   |
|--------------|--|----------------------------|---|
| Objektnummer | 26288004                               | Kaufpreis                  | 730.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 229 m <sup>2</sup>                 | Haustyp                    | Einfamilienhaus   |
| Dachform     | Walmdach                               | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 7                                      |                            |   |
| Schlafzimmer | 5                                      |                            |   |
| Badezimmer   | 2                                      |                            |   |
| Baujahr      | 2016                                   | Modernisierung / Sanierung | 2023  |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 3 x Freiplatz, 2 x Garage | Zustand der Immobilie      | neuwertig   |
|              |  | Bauweise                   | Massiv  |
|              |  | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

**Objektnummer: 26288004 - 89542 Herbrechtingen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                            |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Energieausweis              | Bedarfsausweis             |
| Energieausweis gültig bis  | 21.04.2036             | Endenergiebedarf            | 29.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Befeuerung                 | Erdwärme               | Energie-Effizienzklasse     | A+                         |
|                            |                        | Baujahr laut Energieausweis | 2016                       |

Objektnummer: 26288004 - 89542 Herbrechtingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26288004 - 89542 Herbrechtingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26288004 - 89542 Herbrechtingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26288004 - 89542 Herbrechtingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26288004 - 89542 Herbrechtingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26288004 - 89542 Herbrechtingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26288004 - 89542 Herbrechtingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26288004 - 89542 Herbrechtingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26288004 - 89542 Herbrechtingen

## Die Immobilie



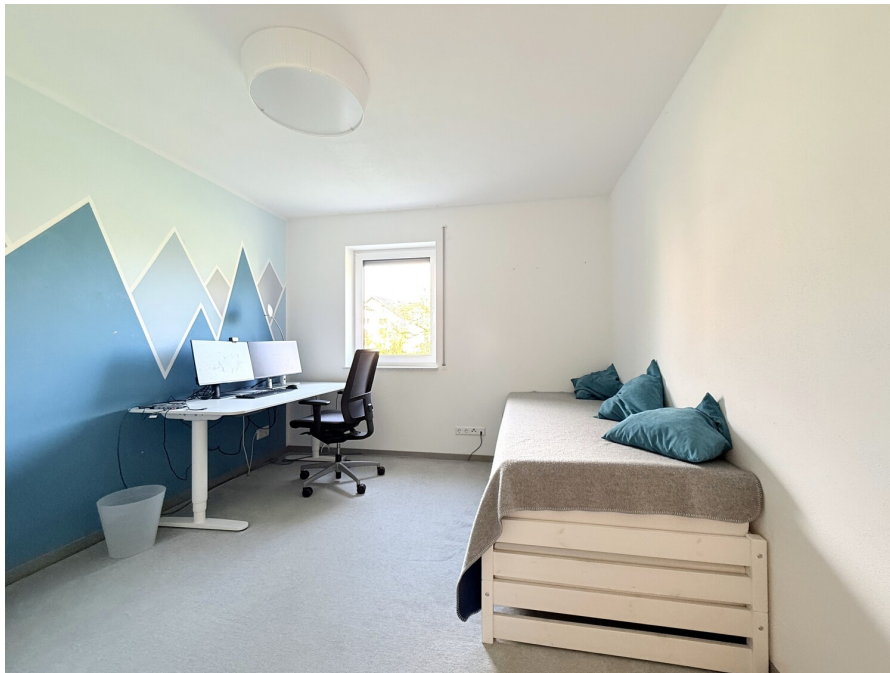
Objektnummer: 26288004 - 89542 Herbrechtingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26288004 - 89542 Herbrechtingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26288004 - 89542 Herbrechtingen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26288004 - 89542 Herbrechtingen**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26288004 - 89542 Herbrechtingen**

## Ein erster Eindruck

Wohnqualität auf hohem Niveau – modernes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Dieses im Jahr 2016 errichtete Einfamilienhaus in Bolheim präsentiert sich in einem außergewöhnlich gepflegten und nahezu neuwertigen Zustand. Die Immobilie wurde mit hohem Qualitätsanspruch geplant und über die Jahre hinweg äußerst sorgfältig instand gehalten. Sie bietet ein sofort bezugsfertiges Zuhause, das ohne Renovierungs- oder Sanierungsaufwand übernommen werden kann.

Auf ca. 229 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein modernes, lichtdurchflutetes Raumkonzept mit klarer Architektur und zeitgemäßer Grundrissgestaltung. Bereits beim Betreten des Hauses wird die besondere Leichtigkeit des Wohnens spürbar, die sich durch sämtliche Räume zieht. Der helle, offene Eingangsbereich vermittelt dabei direkt ein einladendes und großzügiges Wohngefühl.

Das Haus ist ideal auf die Bedürfnisse einer Familie ausgelegt: Zwei gut geschnittene Kinderzimmer sowie zwei separate Büroräume bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Rückzugsmöglichkeiten. Eine offene, elegante Holztreppe verbindet die Ebenen harmonisch miteinander und unterstreicht den modernen Wohncharakter. Ein Dachboden sowie eine großzügige Garage sorgen für praktische Abstellfläche, während bewusst auf einen Keller verzichtet wurde – zugunsten einer klaren, effizienten und modernen Bauweise.

Das Herzstück der Immobilie ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum überdachten Loungebereich auf der südlich ausgerichteten Terrasse, die ein mediterranes Wohngefühl vermittelt und den Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verbindet. Die große Westterrasse sowie die großzügige Rasenfläche bieten ausreichend Platz für die gesamte Familie. Auf dem

ca. 846 m<sup>2</sup> großen Grundstück entsteht ein stimmiges Gesamtbild aus Wohnen, Entspannen und Genießen. Ein integriertes Bewässerungssystem erleichtert die Gartenpflege, während das elektrisch gesteuerte Gartentor sowie ein überdachter Carport mit Wallbox zusätzlichen Komfort und zeitgemäße Elektromobilität bieten.

Ergänzt wird die hochwertige Ausstattung durch eine Entkalkungsanlage, die den Wohnkomfort im gesamten Haus zusätzlich erhöht.

Energetisch überzeugt das Objekt durch eine moderne Wasser-Wärmepumpe (mit Grundwasser) in Kombination mit einer Photovoltaikanlage sowie Fußbodenheizung und steht damit für einen nachhaltigen und effizienten Gebäudebetrieb.

Eine großzügige Doppelgarage plus separatem Abstellraum bietet zusätzlichen Platz für Fahrräder oder eine Hobbywerkstatt und rundet das Gesamtangebot ab.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre gelungene Verbindung aus architektonischer Klarheit, hochwertiger Ausstattung und durchdachter Funktionalität. Sie bietet ein Wohnumfeld, das sowohl den Ansprüchen an modernes Design als auch an langfristige Lebensqualität gerecht wird.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie die besondere Atmosphäre sowie die vielfältigen Möglichkeiten dieses außergewöhnlichen Hauses auf sich wirken. Bitte übermitteln Sie uns hierfür vorab Ihre vollständigen Kontaktdaten sowie eine allgemeine Finanzierungsbestätigung.

**Objektnummer: 26288004 - 89542 Herbrechtingen**

## Ausstattung und Details

- Baujahr 2016, äußerst gepflegter und neuwertiger Zustand
- Effizienzhaus 55 – energieeffiziente und nachhaltige Bauweise
- ca. 229 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf ca. 846 m<sup>2</sup> Grundstück
- modernes, lichtdurchflutetes Raumkonzept mit offener Architektur
- heller, großzügiger Eingangsbereich mit besonderem Raumgefühl
- durchgängige Leichtigkeit und klare architektonische Linien im gesamten Haus
- hochwertige Vinylparkettböden in den Wohnbereichen
- offene, elegante Holztreppe als stilprägendes Element
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- hochwertige Einbauküche mit Kochinsel als zentraler Treffpunkt
- teils überdachte Terrasse mit mediterranem Flair
- liebevoll angelegter Garten mit automatischem Bewässerungssystem
- elektrisch gesteuertes Gartentor für Komfort und Sicherheit
- zwei geräumige Kinderzimmer
- zwei separate Büroräume (ideal für Homeoffice)
- modernes Badezimmer mit bodenebener Dusche
- Dachboden als zusätzliche Abstellfläche
- kein Keller – moderne, effiziente Bauweise
- Wasser-Wärmepumpe (Grundwasser) in Kombination mit Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Entkalkungsanlage für erhöhten Wohnkomfort
- elektrische, automatisierte Lamellen Jalousien für Sonnenschutz und Sicherheit
- Doppelgarage plus separater Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum (z. B. für Fahrräder, Skier) oder Platz für Hobbywerkstatt
- überdachter Carport mit Wallbox für Elektromobilität
- sofort bezugsfertig – kein Renovierungs- oder Sanierungsbedarf
- ruhige, familienfreundliche Wohnlage in Bolheim

- grüne Umgebung mit hohem Erholungswert
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten schnell erreichbar
- gute Verkehrsanbindung (B19, Bahn Richtung Ulm & Aalen)

**Objektnummer: 26288004 - 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: 26288004 - 89542 Herbrechtingen**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Zipper

---

Spitalstraße 12, 73430 Aalen

Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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