

Herbertingen

# Wohn-Business-Duo: Ihr Haupthaus zum Leben, Ihr Bungalow für den Erfolg – Seite an Seite

Objektnummer: 25258013



**KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 213 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.246 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25258013 - 88518 Herbertingen**

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

Objektnummer: 25258013 - 88518 Herbertingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25258013	Kaufpreis	795.000 EUR
Wohnfläche	ca. 213 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	1		
Baujahr	2019	Modernisierung / Sanierung	2023
Stellplatz	6 x Freiplatz, 2 x Garage	Zustand der Immobilie	neuwertig
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 243 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

**Objektnummer: 25258013 - 88518 Herbertingen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Erdgas leicht</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>43.60 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>10.11.2029</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>A</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2019</b>

Objektnummer: 25258013 - 88518 Herbertingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258013 - 88518 Herbertingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258013 - 88518 Herbertingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258013 - 88518 Herbertingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258013 - 88518 Herbertingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258013 - 88518 Herbertingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258013 - 88518 Herbertingen

## Die Immobilie



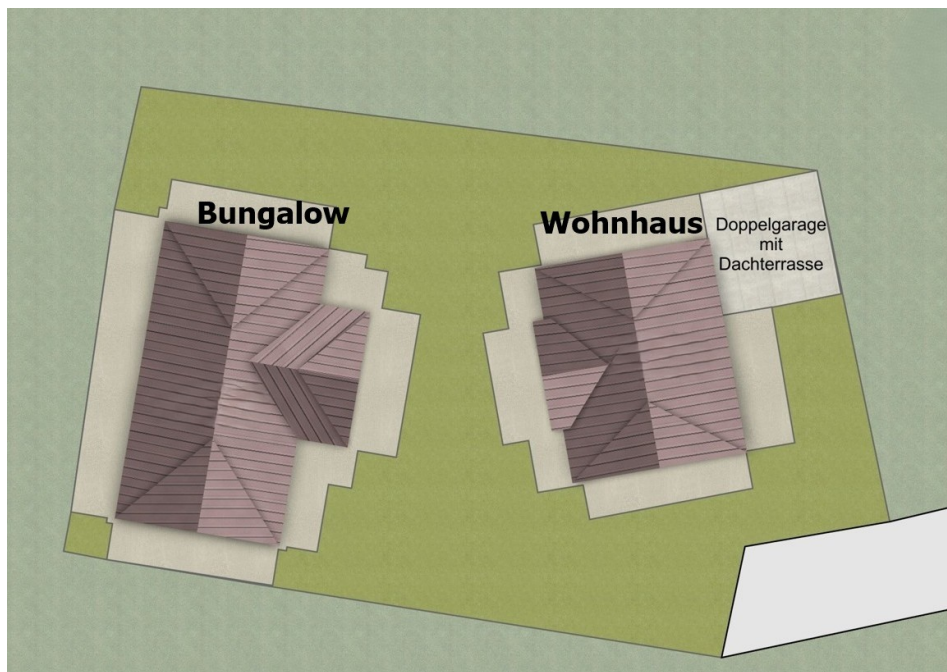
Objektnummer: 25258013 - 88518 Herbertingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258013 - 88518 Herbertingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258013 - 88518 Herbertingen

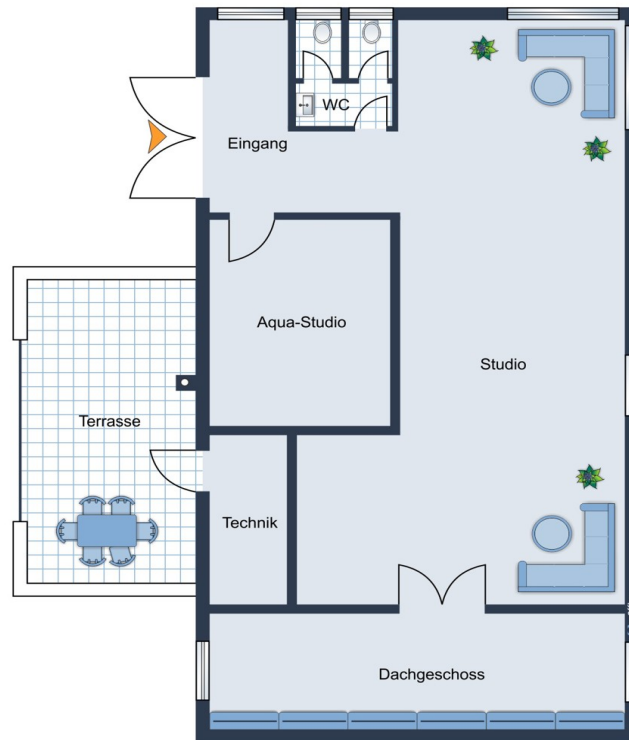
## Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Gewerbehalle

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25258013 - 88518 Herbertingen**

## **Ein erster Eindruck**

**Wohnen und Arbeiten in einem – optimale Kombination für Ihr Gewerbe und Ihre individuellen Geschäftsideen. Zwei Gebäude, ein Grundstück – vielseitiges Wohn- und Nutzungskonzept mit hohem Entwicklungspotenzial!**

**Auf diesem großzügigen, teilbaren Grundstück präsentieren sich zwei separate Immobilien, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Besonders hervorzuheben ist der im Fokus stehende Gewerbebungalow, der sich ideal für Büro-, Praxis- oder gewerbliche Nutzung eignet.**

**Der Gewerbebungalow in Massivbauweise bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und kann durch eine Nutzungsänderung auch als Wohnraum gestaltet werden.**

**Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, den Bungalow – vorbehaltlich der baurechtlichen Zulässigkeit – auch als Garage, Stellflächen- oder Lagerbereich zu nutzen oder entsprechend umzubauen. Damit eröffnet er ein außergewöhnlich breites Spektrum an Nutzungsperspektiven.**

**Ergänzend bietet das Wohnhaus ein modernes, hochwertiges Zuhause mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.**

**Durch die bestehende Grundstücksstruktur besteht zudem die Option einer späteren separaten Veräußerung der beiden Einheiten, wodurch sich das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren und Projektentwickler gleichermaßen attraktiv darstellt.**

**Das im Jahr 2019 in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 213 m<sup>2</sup> auf einem ca. 1.246 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten, zuletzt 2023 modernisierten Zustand und vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit durchdachter Raumplanung.**

**Der einladende Eingangsbereich führt in den großzügigen, offen gestalteten Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen lichtdurchflutet ist und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ein Kaminofen sorgt für eine behagliche Atmosphäre, ergänzt durch eine effiziente Heiztechnik inklusive Fußbodenheizung.**

**Die angrenzende Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche, Kochinsel sowie Naturstein-Arbeitsflächen ausgestattet und wird durch eine praktische Speisekammer**

**ergänzt – ideal für komfortables Kochen und Wohnen.**

**Das Raumangebot umfasst fünf flexibel nutzbare Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Ein separates Ankleidezimmer sorgt für zusätzlichen Komfort. Das hochwertig ausgestattete Badezimmer unterstreicht den gehobenen Wohnstandard der Immobilie.**

**Mehrere Außenstellplätze sowie eine Doppelgarage mit direktem Hauszugang runden das Angebot funktional ab.**

**Die ruhige und dennoch gut angebundene Lage verbindet Wohnqualität mit städtischer Infrastruktur. Das weitläufige, teilbare Grundstück eröffnet darüber hinaus zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten und schafft maximale Flexibilität für zukünftige Nutzungskonzepte.**

**Dieses Angebot vereint modernes Wohnen, gewerbliche Nutzung und langfristiges Entwicklungspotenzial in einem außergewöhnlichen Gesamtobjekt.**

**Objektnummer: 25258013 - 88518 Herbertingen**

## **Ausstattung und Details**

**Eckdaten auf einen Blick:**

- großes Grundstück, ca. 1.246 m<sup>2</sup>
- beide Objekte sind in Massivbauweise erbaut
- Wohnfläche ca. 213 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 179 m<sup>2</sup> Fläche Bungalow
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Kaminofen
- Moderne, neuwertige Küche mit Insel und Natursteinplatte
- Speisekammer
- 4 Schlafzimmer
- Arbeitszimmer
- Ankleidezimmer
- Doppelgarage mit Zugang zum Haus
- Zisterne
- diverse Außenstellplätze

**Diese harmonisch konzipierte Immobilie verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit großzügigen Flächen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Gerne präsentieren wir Ihnen dieses Haus im persönlichen Besichtigungstermin.**

**Objektnummer: 25258013 - 88518 Herbertingen**

## **Alles zum Standort**

Herbertingen besticht als ruhige, ländliche Gemeinde mit einer stabilen und verlässlichen Nachfrage im Immobilienmarkt, die insbesondere konservative Investoren anspricht. Die geringe Bevölkerungsdichte schafft ein sicheres und naturnahes Umfeld, das durch eine solide Grundinfrastruktur und eine günstige Anbindung an regionale Verkehrswege ergänzt wird. Die Nähe zu größeren Zentren wie Sigmaringen gewährleistet eine ausgewogene Balance zwischen ländlicher Ruhe und wirtschaftlicher Vernetzung. Die Immobilienpreise liegen unter dem Landesdurchschnitt von Baden-Württemberg, was ein attraktives Einstiegspotenzial mit moderatem, nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial bietet. Die wirtschaftliche Struktur mit Landwirtschaft, kleineren Betrieben und Pendlern sorgt für eine stabile Grundlage und geringe Arbeitslosigkeit, was die Standortqualität zusätzlich unterstreicht.

Die Lage in Herbertingen überzeugt durch ihre ausgewogene Infrastruktur, die eine verlässliche Versorgung und gute Erreichbarkeit gewährleistet. Für Investoren besonders relevant ist die Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten: So ist der Bahnhof Herbertingen in nur etwa 19 Minuten zu Fuß erreichbar, während mehrere Bushaltestellen, wie die Haltestelle Herbertingen Bierhalle, in nur 4 Minuten zu Fuß zugänglich sind. Der Regio Airport Mengen ist ebenfalls in rund 61 Minuten zu Fuß erreichbar, was die Anbindung an den regionalen Luftverkehr ergänzt. Die Autobahnanschlüsse Friedberg und Bondorf sind in wenigen Autominuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung zu überregionalen Zielen.

Das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten in Herbertingen ist vielfältig und bequem erreichbar: Supermärkte wie Netto Marken-Discount und Rewe liegen nur wenige Gehminuten entfernt und sichern die tägliche Versorgung. Ergänzt wird dies durch lokale Märkte und Fachgeschäfte, die eine breite Palette an Produkten anbieten. Im Bereich Gesundheit profitieren Bewohner von einer guten ärztlichen Versorgung mit mehreren Ärzten und Apotheken in fußläufiger Entfernung von etwa 8 bis 9 Minuten. Auch zahnärztliche Praxen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, was die medizinische Grundversorgung zuverlässig abdeckt. Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Sport- und Spielmöglichkeiten bereit, darunter der Reit- und Fahrverein Herbertingen e.V. in nur 5 Minuten Fußweg sowie mehrere Spielplätze und Parks, die eine hohe Lebensqualität garantieren.

Für Investoren bietet Herbertingen somit eine solide Basis mit stabiler Nachfrage, guter Infrastruktur und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Die Kombination aus ländlicher Ruhe, verlässlicher Versorgung und guter Verkehrsanbindung macht diesen Standort zu

einer attraktiven und zukunftssicheren Investitionsmöglichkeit im regionalen Immobilienmarkt.

**Objektnummer: 25258013 - 88518 Herbertingen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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