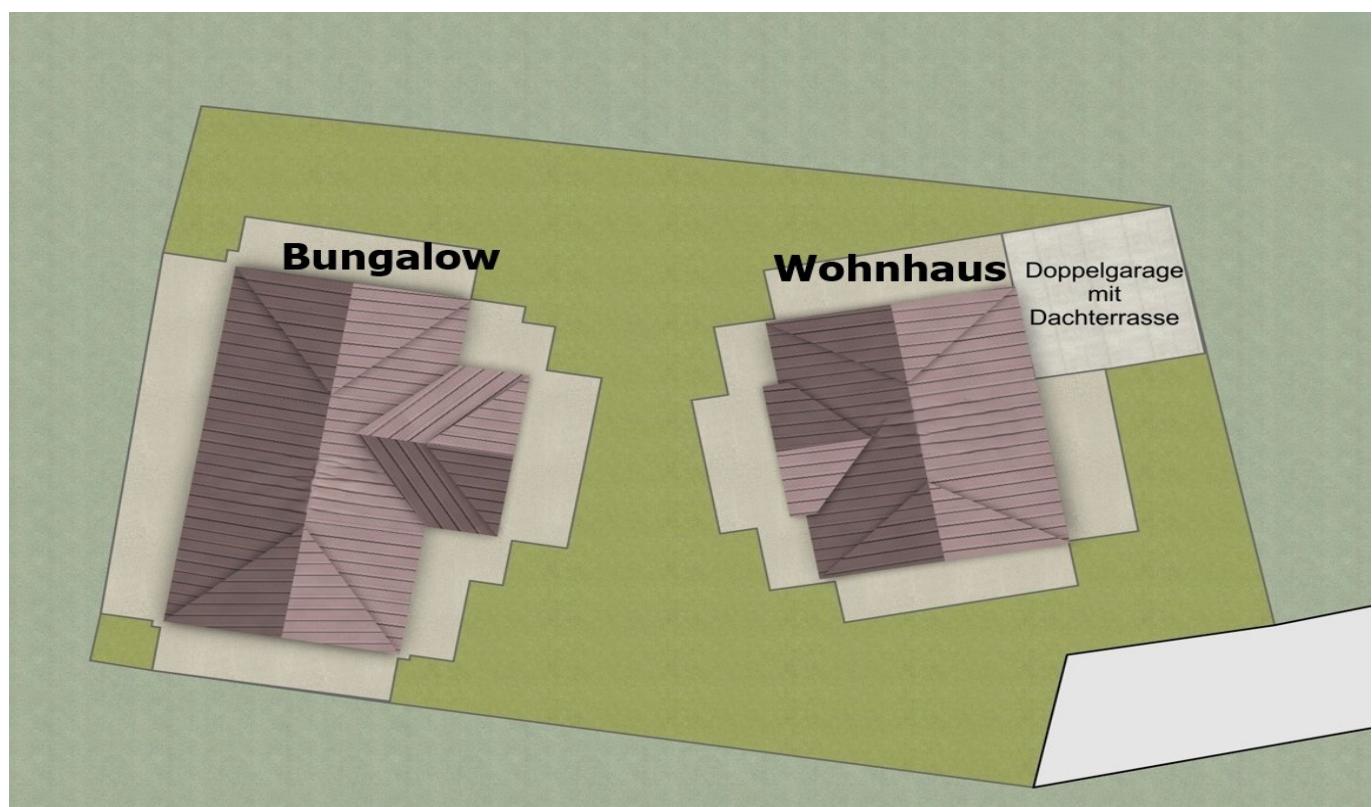


Herbertingen

Two houses, one dream - modern living with diverse possibilities on a spacious plot!

Property ID: 25258013



PURCHASE PRICE: 835.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 213 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.246 m²

Property ID: 25258013 - 88518 Herbertingen

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25258013 - 88518 Herbertingen

At a glance

Property ID	25258013	Purchase Price	835.000 EUR
Living Space	ca. 213 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	2023
Bedrooms	4	Condition of property	Like new
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	2019	Usable Space	ca. 243 m ²
Type of parking	6 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

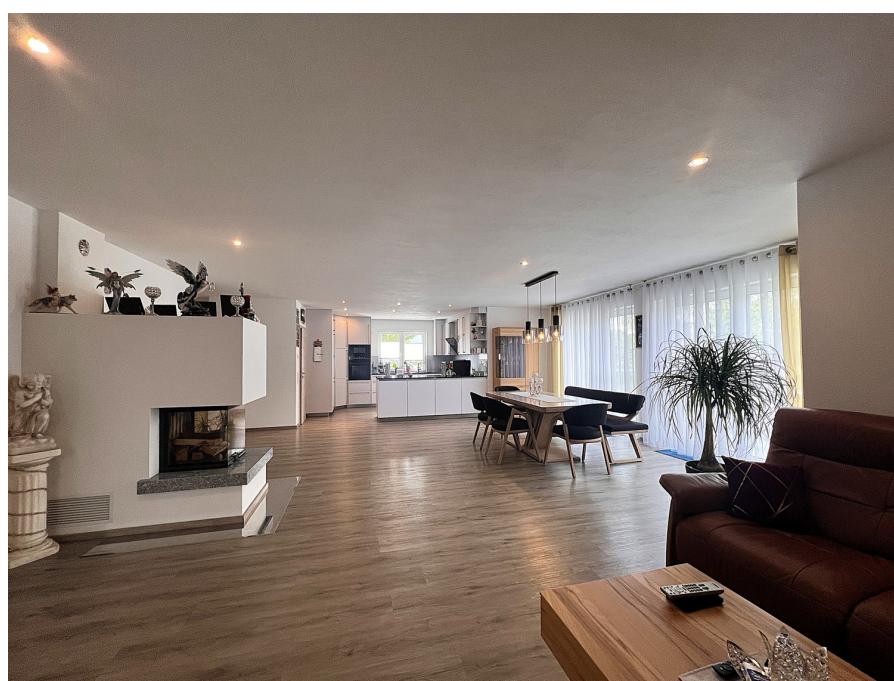
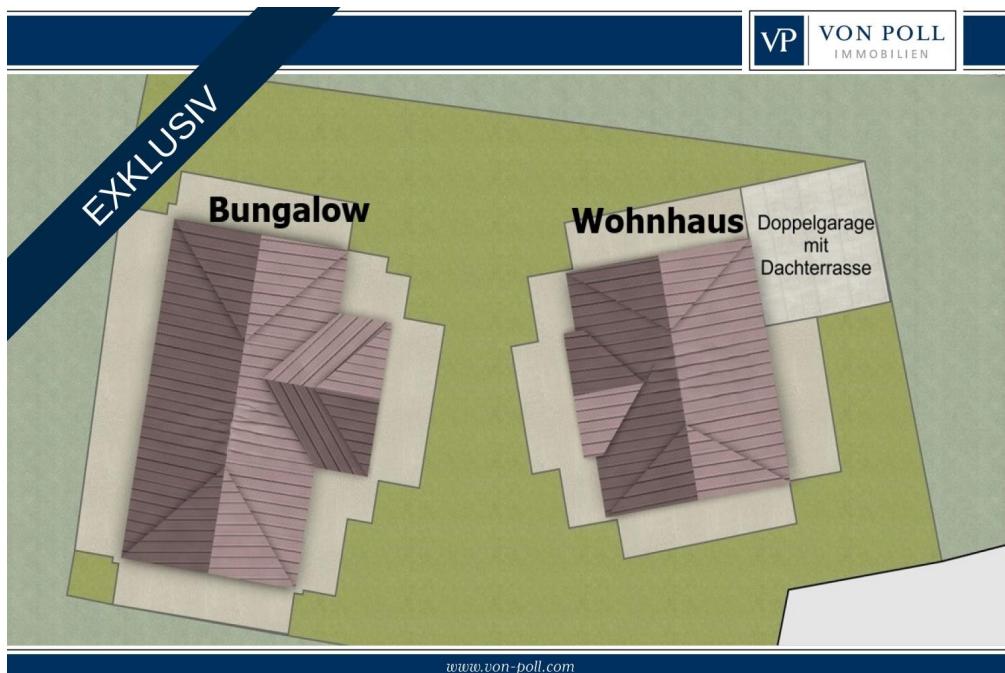
Property ID: 25258013 - 88518 Herbertingen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	43.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	10.11.2029	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2019

Property ID: 25258013 - 88518 Herbertingen

The property



Property ID: 25258013 - 88518 Herbertingen

The property



Property ID: 25258013 - 88518 Herbertingen

The property



Property ID: 25258013 - 88518 Herbertingen

The property



Property ID: 25258013 - 88518 Herbertingen

The property



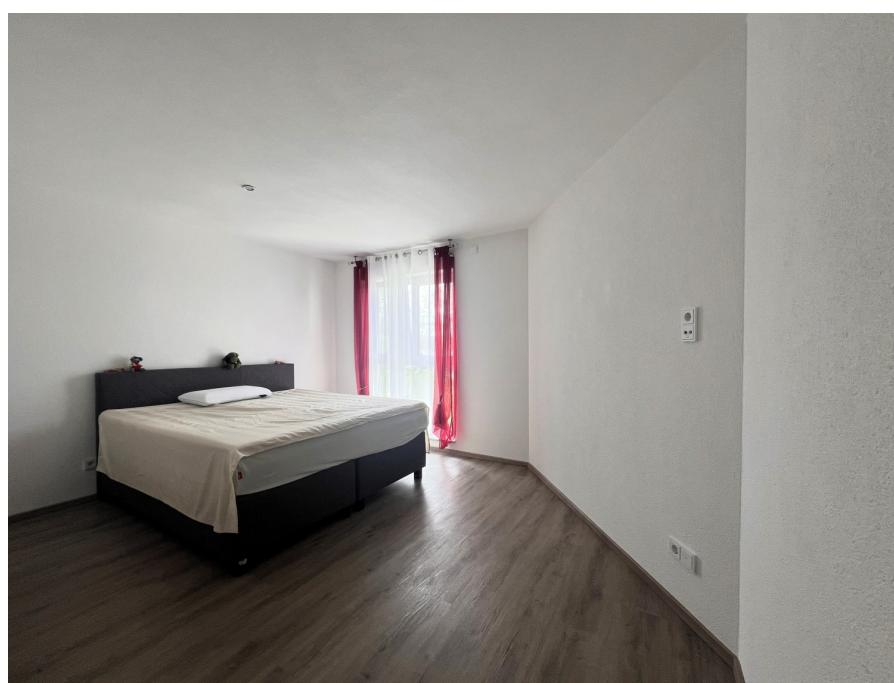
Property ID: 25258013 - 88518 Herbertingen

The property



Property ID: 25258013 - 88518 Herbertingen

The property



Property ID: 25258013 - 88518 Herbertingen

The property



Property ID: 25258013 - 88518 Herbertingen

The property



Property ID: 25258013 - 88518 Herbertingen

The property



Property ID: 25258013 - 88518 Herbertingen

The property



Property ID: 25258013 - 88518 Herbertingen

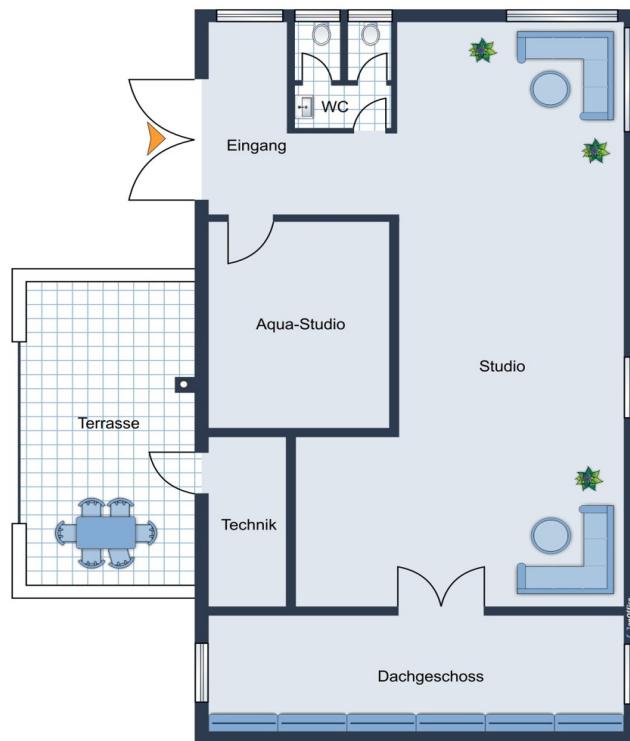
Floor plans

VP VON POLL
IMMOBILIEN





Obergeschoß



Gewerbehalle

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25258013 - 88518 Herbertingen

A first impression

Zwei Häuser, ein Traum – modernes Wohnen mit vielseitigen Möglichkeiten auf großzügigem Grundstück!

Dieses außergewöhnliche Konzept vereint auf einem großzügigen Grundstück zwei Häuser und bietet damit einzigartige Möglichkeiten für Wohnen, Arbeiten oder Mehrgenerationenleben.

Das modern und neuwertige Einfamilienhaus besticht durch seine großzügige Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und ein stilvolles Ambiente. Ergänzt wird es durch einen Bungalow mit vielseitigen Möglichkeiten, der flexible genutzt oder ausgebaut werden kann – sei es als zusätzliche Wohneinheit, Büro oder Atelier.

Das neuwertige Einfamilienhaus wurde 2019 auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.246 m² in Massivbauweise errichtet und bietet mit einer Wohnfläche von rund 213 m² ein komfortables und modernes Wohnerlebnis. Die Immobilie befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand, modernisiert zuletzt im Jahr 2023, und vereint eine gehobene Ausstattungsqualität mit praktischen Grundrisslösungen für ein entspanntes Familienleben.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, gefolgt von einem offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Dieser bietet durch seine Größe vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Möblierung und wird von großen Fensterflächen mit Tageslicht durchflutet. Im Zentrum des Wohnbereichs lädt ein Kaminofen zu gemütlichen Abenden ein und sorgt zusammen mit der effizienten Ofenheizung und Fußbodenheizung an kälteren Tagen für angenehme Temperaturen.

Die angrenzende Küche überzeugt mit einer modernen Einbauküche, Kochinsel und Arbeitsflächen aus Naturstein. Angrenzend finden Sie eine praktische Speisekammer. Damit stehen Ihnen optimale Voraussetzungen für geselliges Kochen und gemeinsames Essen zur Verfügung.

Das Raumangebot umfasst fünf flexibel nutzbare Schlafzimmer, wovon sich eines auch hervorragend als Arbeitszimmer eignet. Ein separates Ankleidezimmer schafft zusätzlichen Komfort im Alltag. Das Badezimmer ist luxuriös gestaltet und bietet eine hochwertige Sanitärausstattung. Die Nutzung des Hauses gestaltet sich zudem durch den durchdachten Grundriss und die hochwertige Haustechnik sehr komfortabel und energetisch.

Mehrere Außenstellplätze sowie eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus sorgen für praktische und sichere Parkmöglichkeiten.

Ergänzt wird das Angebot durch einen Bungalow in Massivbauweise mit vielseitigen Möglichkeiten, der flexible genutzt oder ausgebaut werden kann – sei es als zusätzliche Wohneinheit, Büro, Atelier sowie Hobbträume oder Garagen

Die Lage überzeugt durch ihre ruhige, aber dennoch zentrale Umgebung – perfekt für Familien, die sowohl Erholung als auch Nähe zu städtischer Infrastruktur schätzen. Das weitläufige Grundstück eröffnet darüber hinaus zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Gartenliebhaber oder zukünftige Projekte.

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen, flexible Nutzung und hohe Lebensqualität in einem durchdachten Gesamtkonzept.

Property ID: 25258013 - 88518 Herbertingen

Details of amenities

Eckdaten auf einen Blick:

- großes Grundstück, ca. 1.246 m²
- beide Objekte sind in Massivbauweise erbaut
- Wohnfläche ca. 213 m² zzgl. ca. 179 m² 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.

Property ID: 25258013 - 88518 Herbertingen

All about the location

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.

Property ID: 25258013 - 88518 Herbertingen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.11.2029.

Endenergiebedarf beträgt 43.60 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 25258013 - 88518 Herbertingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Ruchti

Roßbachstraße 17/1, 88212 Ravensburg

Tel.: +49 751 - 35 90 88 0

E-Mail: ravensburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com