

Herbrechtingen

Wohnqualität auf hohem Niveau – modernes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 26288004



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 730.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 229 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 864 m²

CODE DU BIEN: 26288004 - 89542 Herbrechtingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 26288004 - 89542 Herbrechtingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26288004	Prix d'achat	730.000 EUR
Surface habitable	ca. 229 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Modernisation / Rénovation	2023
Chambres à coucher	5	État de la propriété	Excellent Etat
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	2016	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 3 x surface libre, 2 x Garage		

CODE DU BIEN: 26288004 - 89542 Herbrechtingen

Informations énergétiques

Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	21.04.2036	Consommation d'énergie	29.40 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Chaleur géothermique	Classement énergétique	A+
		Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 26288004 - 89542 Herbrechtingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26288004 - 89542 Herbrechtingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26288004 - 89542 Herbrechtingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26288004 - 89542 Herbrechtingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26288004 - 89542 Herbrechtingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26288004 - 89542 Herbrechtingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26288004 - 89542 Herbrechtingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26288004 - 89542 Herbrechtingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26288004 - 89542 Herbrechtingen

La propriété



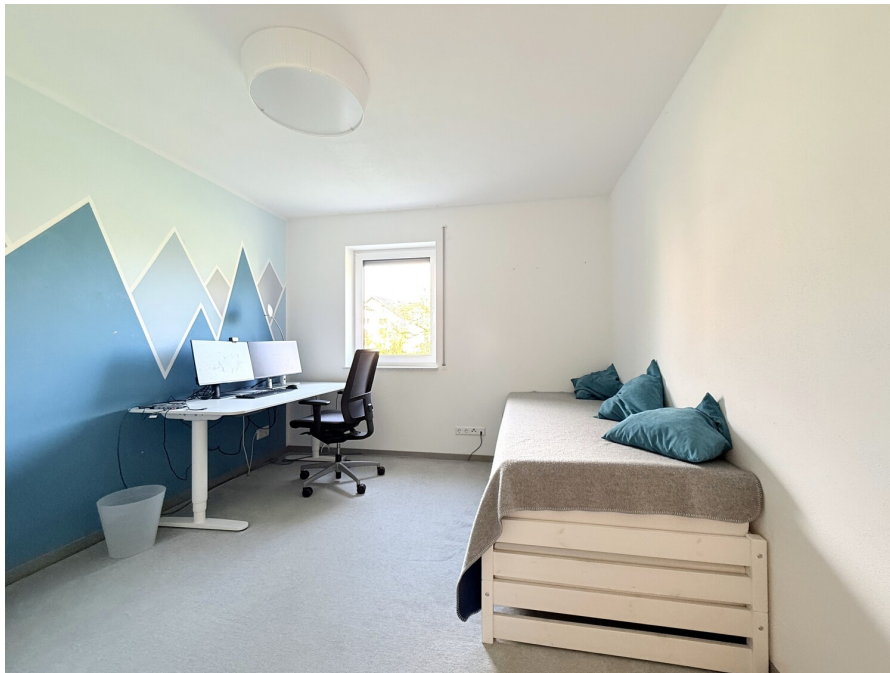
CODE DU BIEN: 26288004 - 89542 Herbrechtingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26288004 - 89542 Herbrechtingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26288004 - 89542 Herbrechtingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26288004 - 89542 Herbrechtingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26288004 - 89542 Herbrechtingen

Une première impression

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 m² 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 m² 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.

CODE DU BIEN: 26288004 - 89542 Herbrechtingen

Détails des commodités

- Baujahr 2016, äußerst gepflegter und neuwertiger Zustand
- Effizienzhaus 55 – energieeffiziente und nachhaltige Bauweise
- ca. 229 m² Wohnfläche auf ca. 846 m² 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)

CODE DU BIEN: 26288004 - 89542 Herbrechtingen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26288004 - 89542 Herbrechtingen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Zipper

Spitalstraße 12, 73430 Aalen

Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0

E-Mail: aalen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com