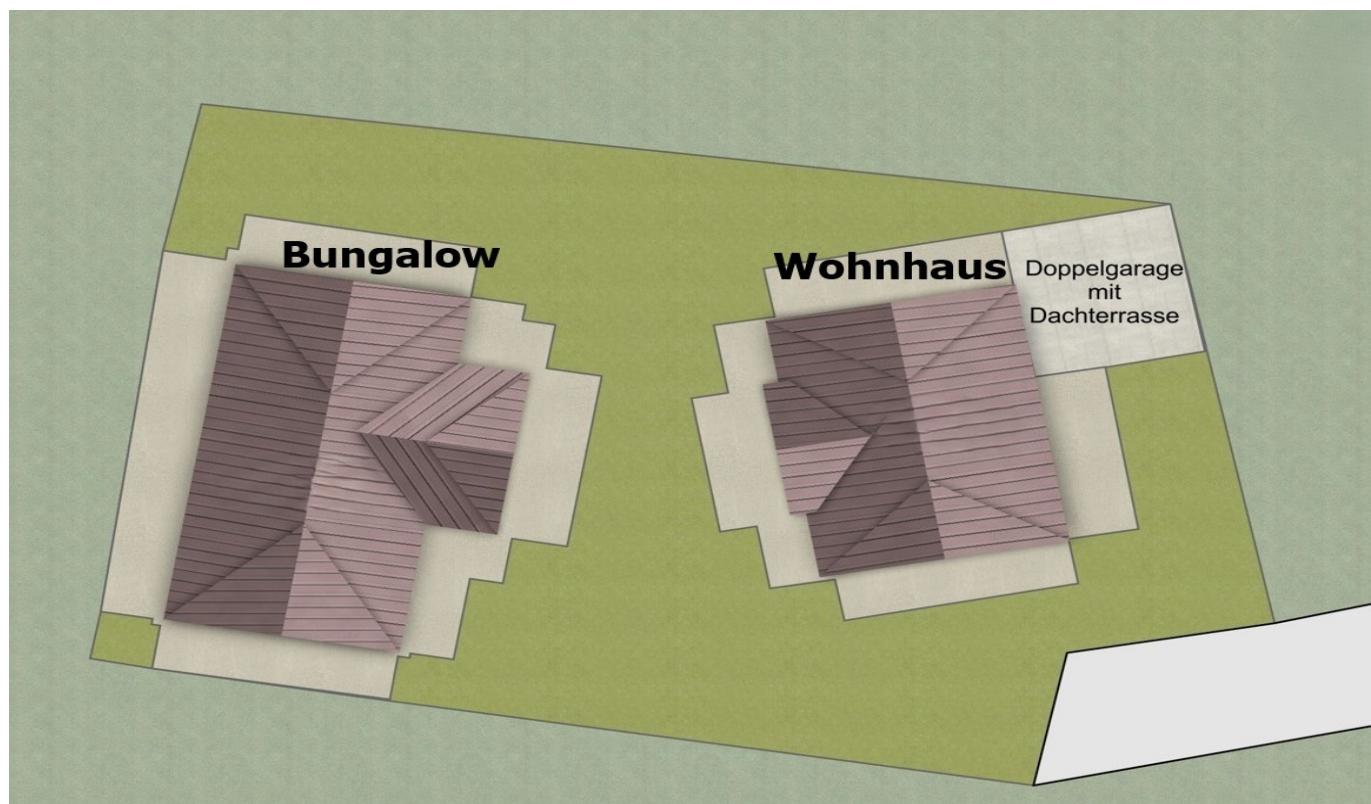


Herbertingen

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

????????? ??????????: 25258013



????? ??????: 835.000 EUR • ??????????: ca. 213 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 1.246 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25258013 - 88518 Herbertingen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 25258013 - 88518 Herbertingen

?? ??? ????

????????? ??????????	25258013
???????????	ca. 213 m <sup>2</sup>
?????????	6
?????????? ???	4
???????????	
???????????	1
????? ????????????	2019
????? ????????????	6 x ????????????
	????? ????????????,
	2 x ???????

????? ????????	835.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2023
?????????	???????
???????????????????	ca. 243 m <sup>2</sup>
???????	???????, WC ???????????, ????, ?????, ????????

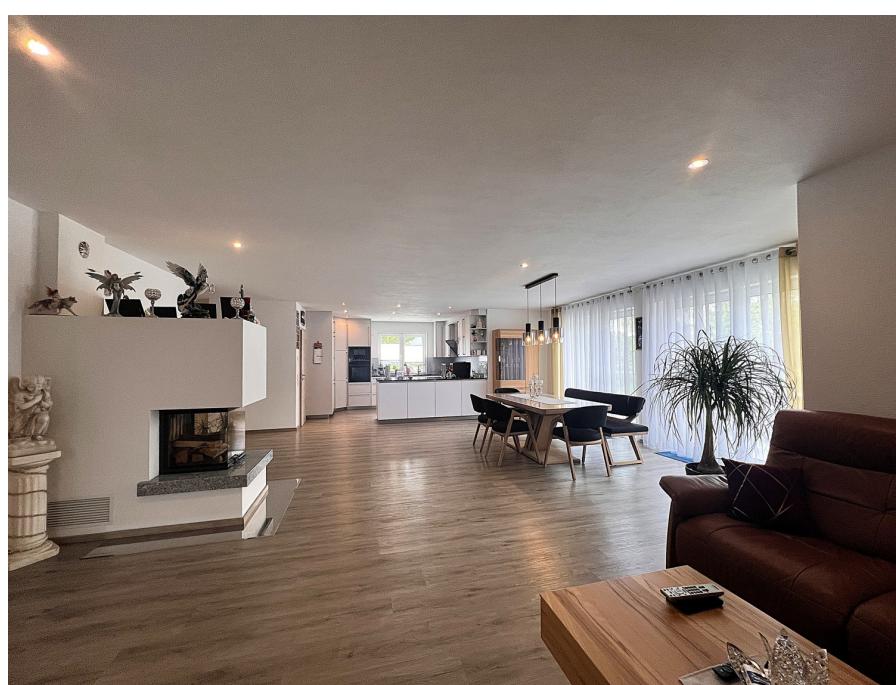
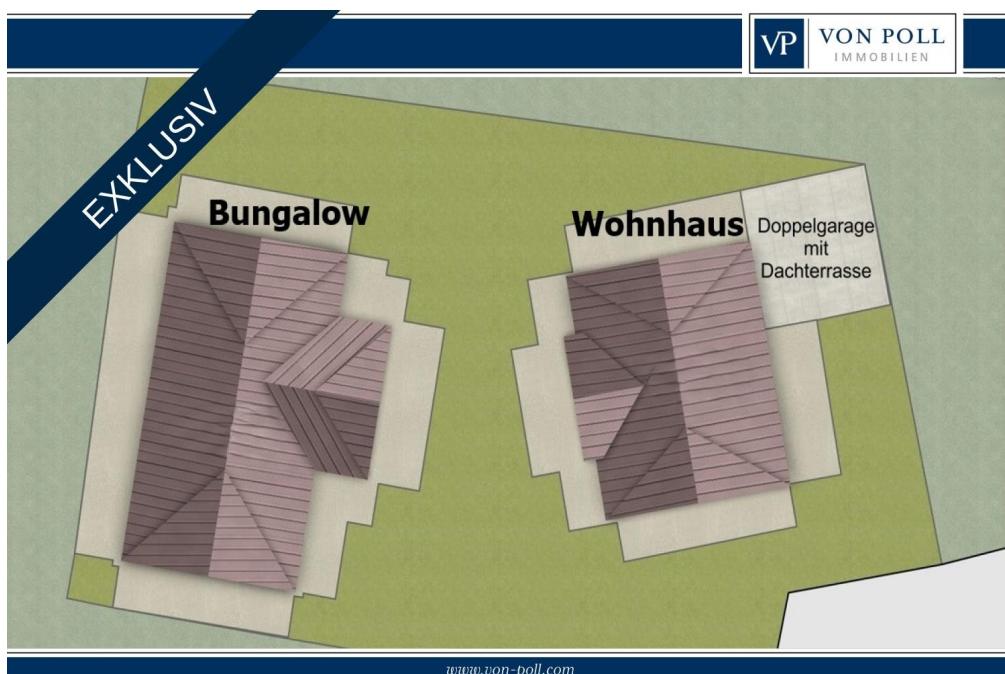
???????? ?????: 25258013 - 88518 Herbertingen

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????? ????????	????? ????????	43.60 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	10.11.2029	???????????	A
???????????????	???????	???????????	2019
????? ????????????	???????	???????????	

???????? ?????: 25258013 - 88518 Herbertingen

?? ???????



???????? ?????: 25258013 - 88518 Herbertingen

?? ???????



???????? ?????: 25258013 - 88518 Herbertingen

?? ???????



???????? ????????: 25258013 - 88518 Herbertingen

?? ???????



???????? ?????: 25258013 - 88518 Herbertingen

?? ???????



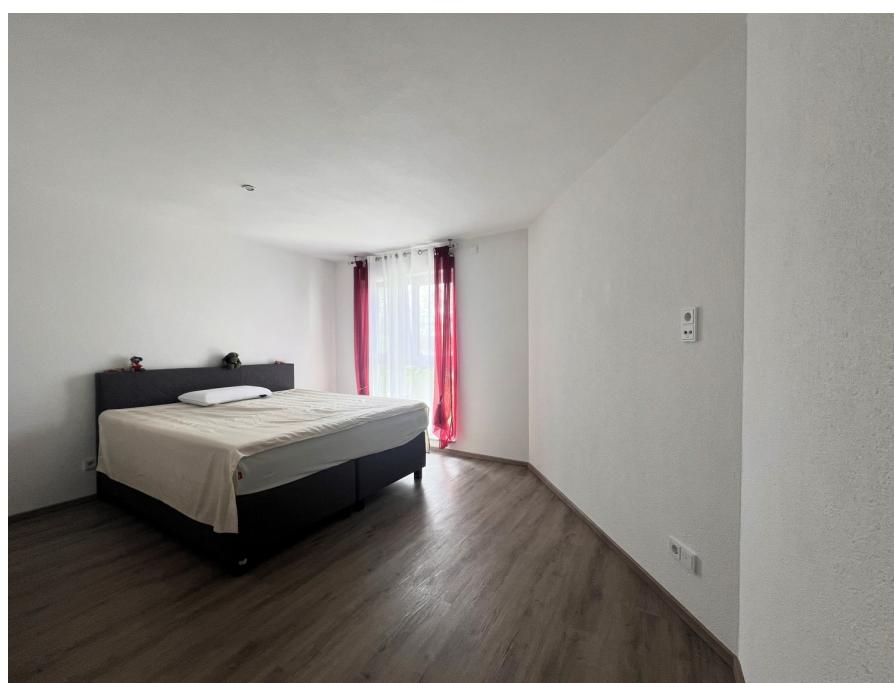
???????? ?????: 25258013 - 88518 Herbertingen

?? ???????



???????? ?????: 25258013 - 88518 Herbertingen

?? ???????



???????? ?????: 25258013 - 88518 Herbertingen

?? ???????



???????? ?????: 25258013 - 88518 Herbertingen

?? ???????



???????? ?????: 25258013 - 88518 Herbertingen

?? ???????



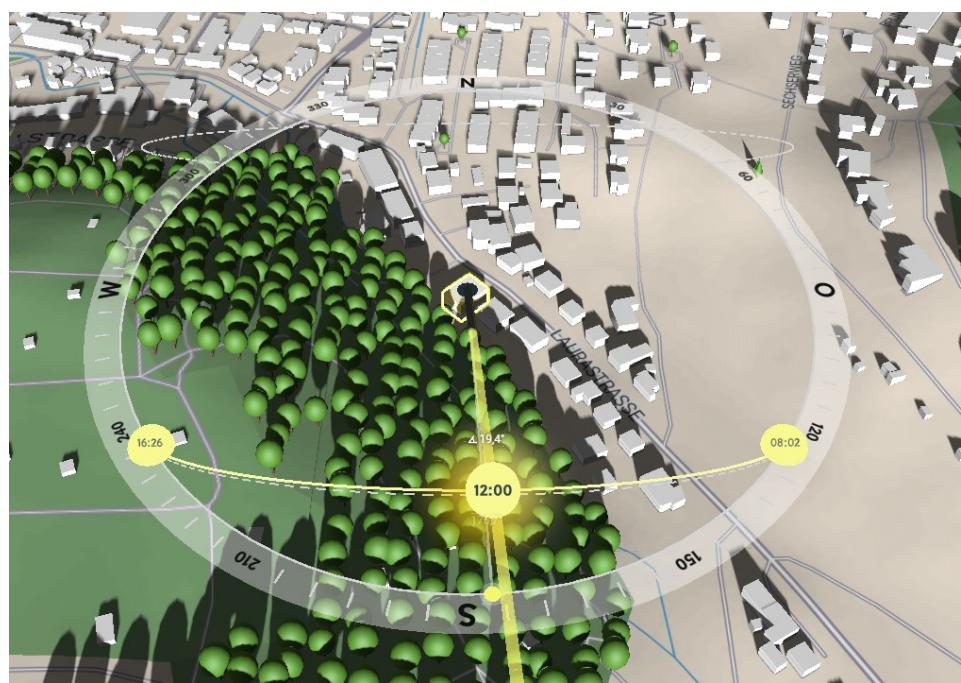
???????? ?????: 25258013 - 88518 Herbertingen

?? ???????



???????? ?????: 25258013 - 88518 Herbertingen

?? ???????



???????? ?????: 25258013 - 88518 Herbertingen

??????

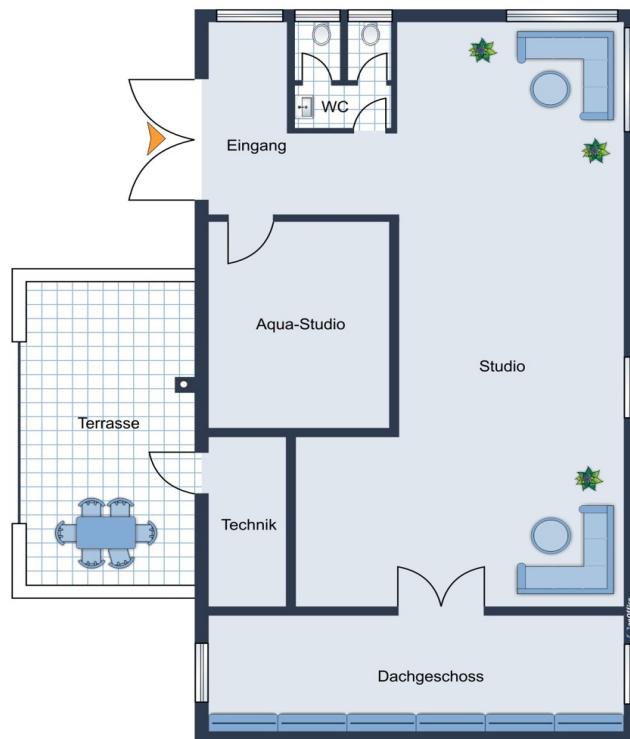
VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss



Obergeschoß



Gewerbehalle

????? ? ??????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ?? ?????? ?? ??????. ?? ??  
????? ????, ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ??????????.

???????? ?????: 25258013 - 88518 Herbertingen

## ??? ????

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 m<sup>2</sup> in Massivbauweise errichtet und bietet mit einer Wohnfläche von rund 213 m<sup>2</sup> 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 flexibel 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.

???????? ?????: 25258013 - 88518 Herbertingen

????????????? ??? ??????

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.

????????? ?????????: 25258013 - 88518 Herbertingen

??? ??? ??? ??????????

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.

???????? ?????: 25258013 - 88518 Herbertingen

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.11.2029.

Endenergiebedarf beträgt 43.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

????????? ??????????: 25258013 - 88518 Herbertingen

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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