

Herbertingen

# Zukunftssicher wohnen: Einfamilienhaus + ausbaufähiger Bungalow auf großem zentralen Grundstück

*CODICE OGGETTO: 25258013*



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

**SUPERFICIE NETTA: ca. 213 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.246 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25258013 - 88518 Herbertingen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25258013 - 88518 Herbertingen

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25258013                             |
| Superficie netta    | ca. 213 m²                           |
| Vani                | 6                                    |
| Camere da letto     | 5                                    |
| Bagni               | 1                                    |
| Anno di costruzione | 2019                                 |
| Garage/Posto auto   | 6 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | Su richiesta                                                              |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Come nuovo                                                                |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 243 m²                                                                |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone    |

CODICE OGGETTO: 25258013 - 88518 Herbertingen

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento          |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 10.11.2029           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 43.60 kWh/m²a       |
| Classe di efficienza energetica                       | A                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2019                |

CODICE OGGETTO: 25258013 - 88518 Herbertingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25258013 - 88518 Herbertingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25258013 - 88518 Herbertingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25258013 - 88518 Herbertingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25258013 - 88518 Herbertingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25258013 - 88518 Herbertingen

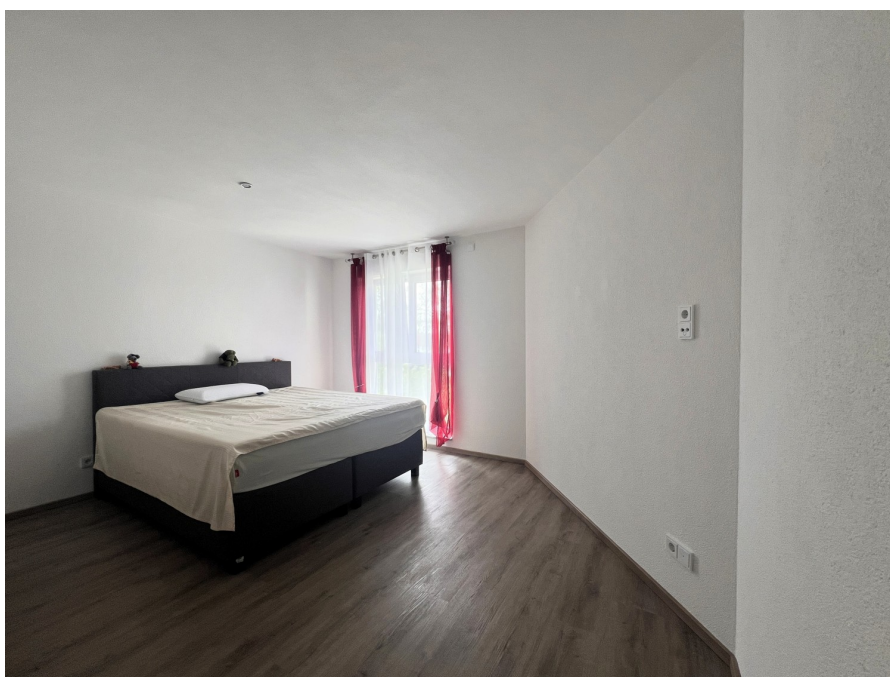
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25258013 - 88518 Herbertingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25258013 - 88518 Herbertingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25258013 - 88518 Herbertingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25258013 - 88518 Herbertingen

# Planimetrie

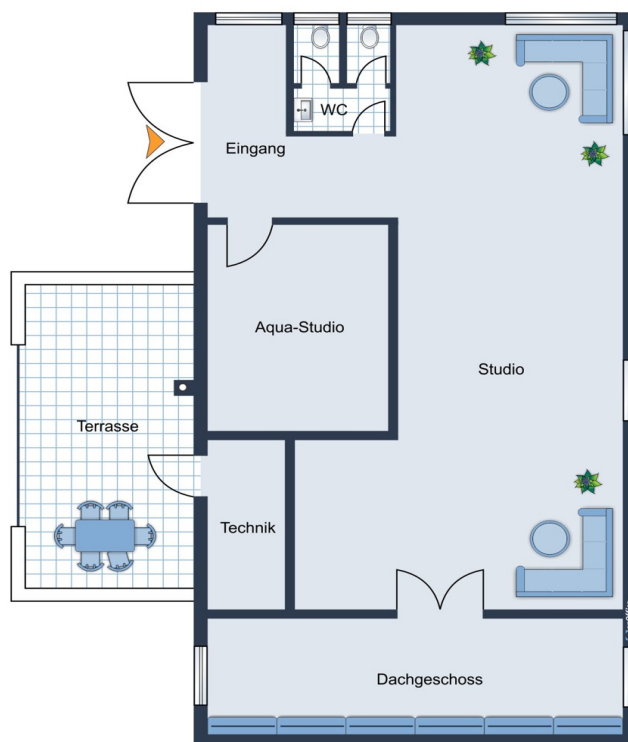


Erdgeschoss

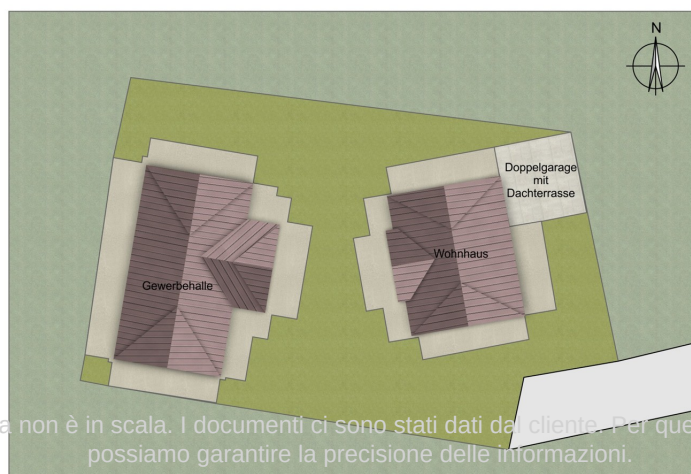




Obergeschoss



Gewerbehalle



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25258013 - 88518 Herbertingen**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein neuwertiges Einfamilienhaus, das im Jahr 2019 errichtet und zwischen 2022 und 2023 fertiggestellt und ausgestattet wurde. Diese Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 213 m<sup>2</sup> und liegt auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.246 m<sup>2</sup>. Das Haus besticht durch seine moderne Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung, die es zu einem idealen Zuhause für Familien macht. Das Einfamilienhaus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie genügend Platz bieten. Ein modernes Badezimmer sorgt für Komfort und Funktionalität. Die Kombination aus Fußbodenheizung und einem modernen Kaminofen gewährleistet behagliche Wärme in der gesamten Immobilie und sorgt für ein besonderen Ambiente. Ein Highlight der Immobilie ist zweifelsohne die hochwertige und offen gestaltete Küche mit Natursteinplatte, die sich durch Funktionalität und Stil auszeichnet. Zusätzlich bietet das Haus einen Ankleidebereich, der Platz für Ihre Garderobe und persönliche Gegenstände schafft. Für Fahrzeuge steht eine Doppelgarage mit direktem Zugang vom Haus zur Verfügung, was Bequemlichkeit und Schutz vor Witterungseinflüssen bietet. Diese Eigenschaft ist besonders praktisch und wertvoll, da sie den Alltag erheblich erleichtert. Das großzügige Grundstück erlaubt nicht nur großzügige Außenbereiche zur Entfaltung, sondern beheimatet auch einen zusätzlichen Bungalow mit einer Fläche von ca. 179 m<sup>2</sup>. Diese Fläche befindet sich im Rohbauzustand und kann flexibel genutzt werden, sei es als Gewerbefläche oder als zusätzliche Wohneinheit. Diese Option macht die Immobilie besonders interessant für Mehrgenerationenhaushalte oder Personen, die berufliches und privates Leben unter einem Dach vereinen möchten. Die ruhige und doch sehr zentrale Lage des Hauses bietet eine angenehme Wohnatmosphäre und genügend Freiraum für individuelle Gestaltungen. Zudem eröffnet das weitläufige Grundstück zahlreiche Möglichkeiten zur Nutzung und Entwicklung – sei es für den Eigenbedarf oder zukünftige Projekte. Interessenten, die Wert auf eine moderne Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen, sind eingeladen, sich selbst ein Bild von diesem außergewöhnlichen Objekt zu machen. Eine Besichtigung lohnt sich, um das Potenzial und die Vorzüge dieser Immobilie aus erster Hand zu erleben. Bitte kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und weitere Details zu erfahren.



**CODICE OGGETTO: 25258013 - 88518 Herbertingen**

## Dettagli dei servizi

Eckdaten auf einen Blick:

- großes Grundstück, ca. 1.246 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 213 m<sup>2</sup>
- große Wohnbereich
- große neuwertige Küche mit Insel und Natursteinplatte
- Speisekammer
- 4 Schlafzimmer
- Arbeitszimmer
- Ankleidezimmer
- Kaminofen
- Doppelgarage mit Zugang vom Haus
- 2 Terrassen
- Bungalow mit einer Fläche von ca. 179 m<sup>2</sup> im Rohbauzustand
- Zisterne
- diverse Außenstellplätze

**CODICE OGGETTO: 25258013 - 88518 Herbertingen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25258013 - 88518 Herbertingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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.



**CODICE OGGETTO: 25258013 - 88518 Herbertingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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