

Herbertingen

Generationen-Domizil oder Firmensitz: Ihr Freiraum auf 1.246 m²

Objektnummer: 25258013



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 213 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.246 m²

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
Wohnfläche	ca. 213 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2019
Stellplatz	6 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	795.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 243 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25258013 - 88518 Herbertingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	43.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.11.2029	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 25258013 - 88518 Herbertingen

Die Immobilie



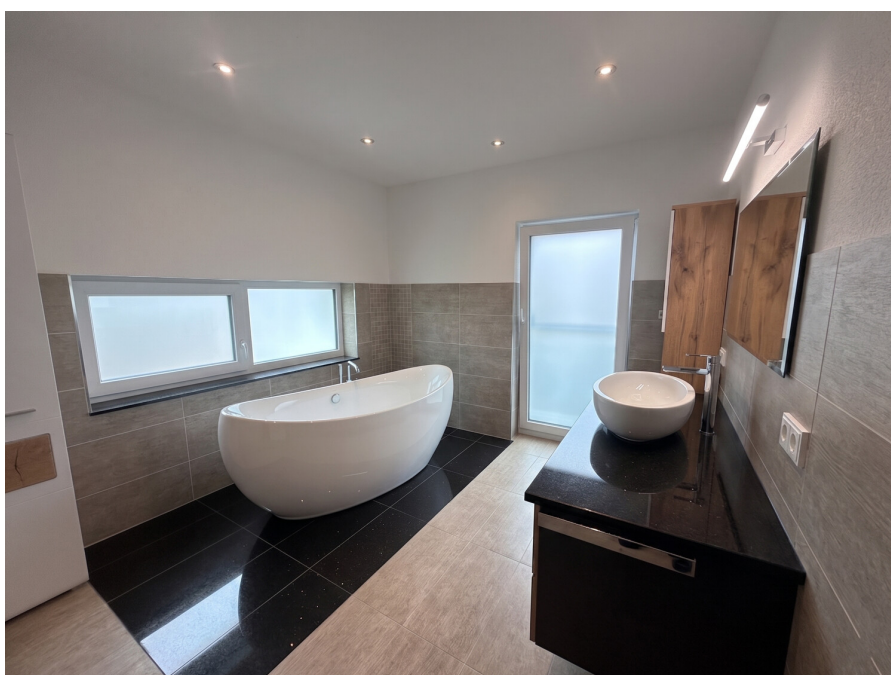
Objektnummer: 25258013 - 88518 Herbertingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25258013 - 88518 Herbertingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25258013 - 88518 Herbertingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25258013 - 88518 Herbertingen

Die Immobilie



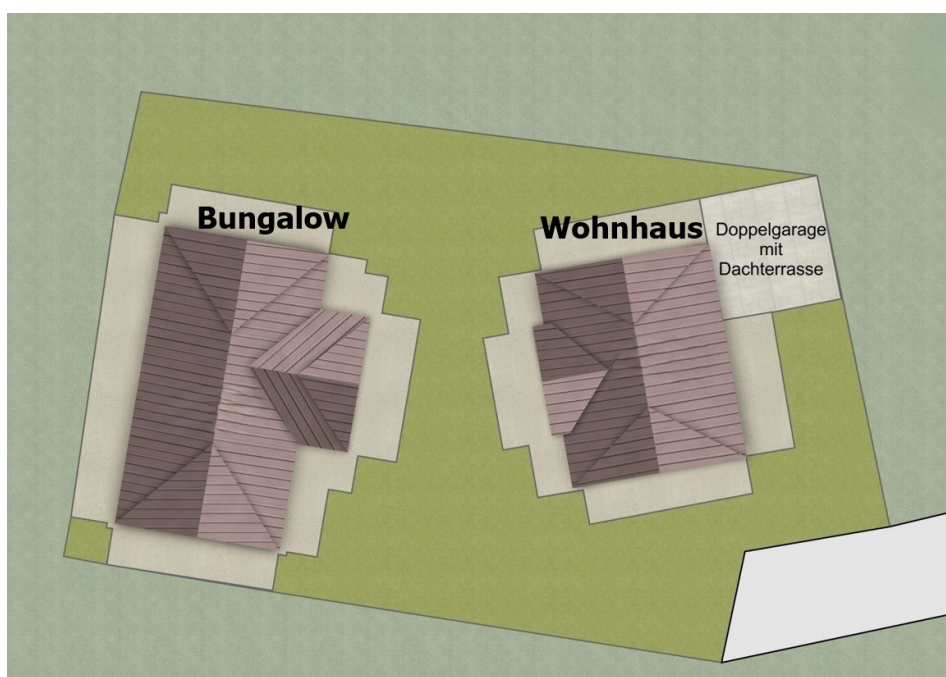
Objektnummer: 25258013 - 88518 Herbertingen

Die Immobilie



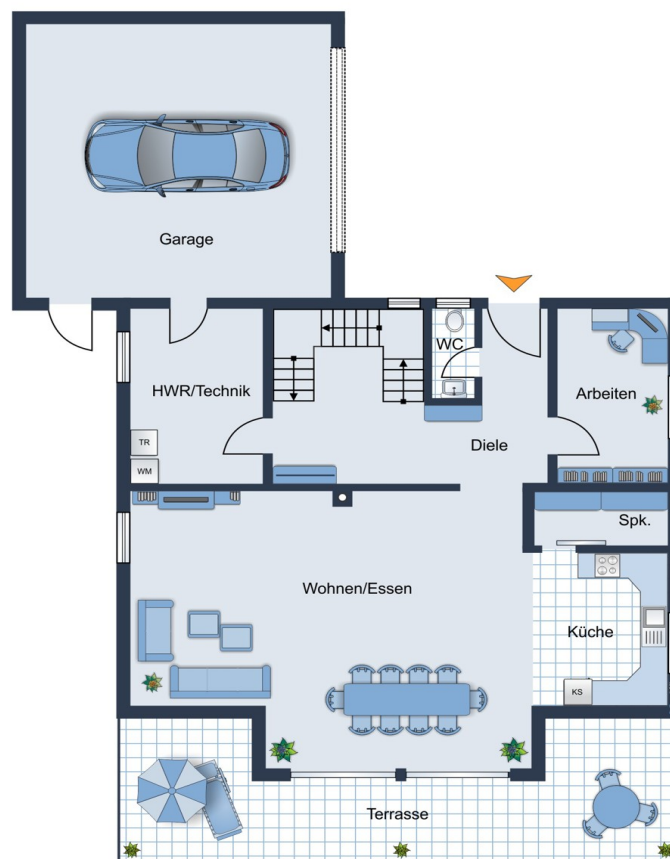
Objektnummer: 25258013 - 88518 Herbertingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25258013 - 88518 Herbertingen

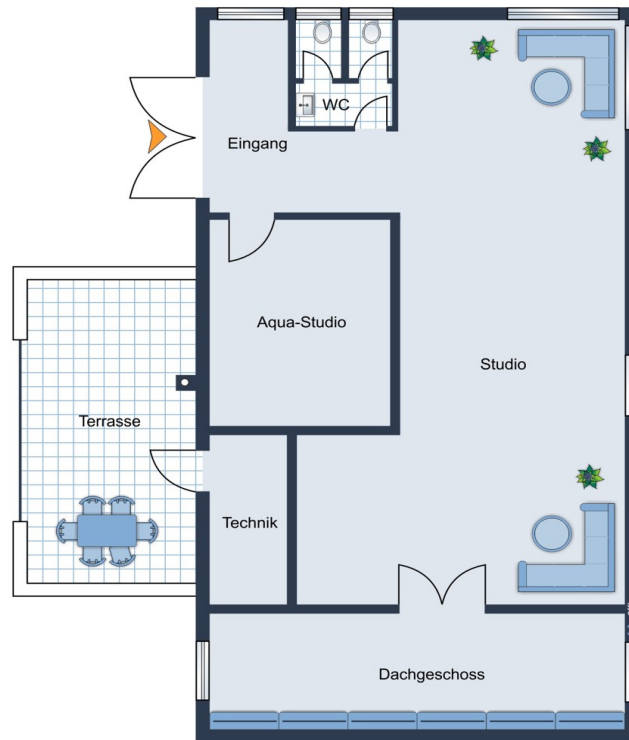
Grundrisse



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

Harmonie & Business: Ihr Anwesen für exklusives Wohnen und unternehmerischen Erfolg
Dieses außergewöhnliche Ensemble auf einem großzügigen, teilbaren Grundstück bietet ein Lebenskonzept, das den Spagat zwischen familiärem Zusammenhalt und beruflicher Exzellenz perfekt meistert. Ob als Refugium für mehrere Generationen oder als repräsentativer Firmensitz mit privatem Wohnbereich – dieses Anwesen bietet Raum für all Ihre Ambitionen.

Das Haupthaus: Modernes Wohnen auf höchstem Niveau

Das moderne Haupthaus (Bj. 2019, Massivbauweise) bildet mit ca. 213 m² Wohnfläche das Herzstück. Der exzellente, zuletzt 2023 modernisierte Zustand vereint zeitgemäßen Komfort mit einer durchdachten Raumplanung. Der lichtdurchflutete, offene Wohn- und Essbereich bildet den idealen Treffpunkt für Familien oder den perfekten Empfangsbereich für Geschäftskontakte. Kaminofen, Fußbodenheizung und eine hochwertige Einbauküche mit Kochinsel schaffen eine Atmosphäre, die gleichermaßen zum Leben wie zum Netzwerken einlädt. Fünf flexibel nutzbare Zimmer – darunter ein separates Ankleidezimmer – bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltung.

Der Bungalow: Ihr Schlüssel zur Freiheit

Der auf dem Grundstück befindliche Bungalow ist weit mehr als nur ein Nebengebäude – er ist Ihr Raum für Optionen:

Für das Mehrgenerationen-Modell: Er bietet Großeltern oder erwachsenen Kindern ein komfortables, unabhängiges Zuhause mit eigenem Freiraum.

Für den Unternehmer: Nutzen Sie den Bungalow als autarke Büroräumlichkeit, Kanzlei oder Atelier. Trennen Sie Ihr Business räumlich vom Privatleben, bleiben Sie aber dennoch direkt vor Ort.

Die solide Bausubstanz ermöglicht eine flexible Anpassung an Ihre spezifischen Wohn- oder Arbeitsbedürfnisse.

Entwicklungspotenzial für Ihre Zukunft

Die durchdachte Grundstücksstruktur wächst mit Ihren Anforderungen mit. Die Option einer späteren separaten Teilung der Einheiten bietet Ihnen maximale finanzielle sowie räumliche Flexibilität – egal, ob Sie Ihr Anwesen als Familienvermögen sichern oder Ihr Gewerbe weiter ausbauen möchten.

Ausstattung & Außenbereich

Wohnfläche: ca. 213 m² im Haupthaus, ergänzt durch das flexible Potenzial des Bungalows.

Grundstück: ca. 1.246 m² Fläche – ideal als gemeinsamer Garten, repräsentative Außenfläche oder privater Rückzugsort.

Komfort: Hochwertiges Badezimmer, effiziente Heiztechnik, Kaminofen.

Funktionalität: Doppelgarage mit direktem Hauszugang sowie mehrere Außenstellplätze für Familie, Gäste oder Kunden.

In einer ruhigen und dennoch bestens angebundenen Lage gelegen, bietet dieses Anwesen die ideale Umgebung für Menschen, die bei ihrer Lebensqualität keine Kompromisse eingehen möchten.

Verbinden Sie Ihre Visionen an einem Ort – wir laden Sie herzlich ein, dieses besondere Konzept bei einer Besichtigung persönlich zu entdecken.

Objektnummer: 25258013 - 88518 Herbertingen

Ausstattung und Details

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.

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 zukunftsicheren 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com