

Herbertingen

Generationen-Domizil oder Firmensitz: Ihr Freiraum auf 1.246 m²

Número da propriedade: 25258013



PREÇO DE COMPRA: 795.000 EUR • ÁREA: ca. 213 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.246 m²

Número da propriedade: 25258013 - 88518 Herbertingen

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25258013 - 88518 Herbertingen

Numa vista geral

Número da propriedade	25258013
Área	ca. 213 m ²
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	1
Ano de construção	2019
Tipo de estacionamento	6 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	795.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 243 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25258013 - 88518 Herbertingen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	43.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	10.11.2029	Classificação energética	A
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2019

Número da propriedade: 25258013 - 88518 Herbertingen

O imóvel



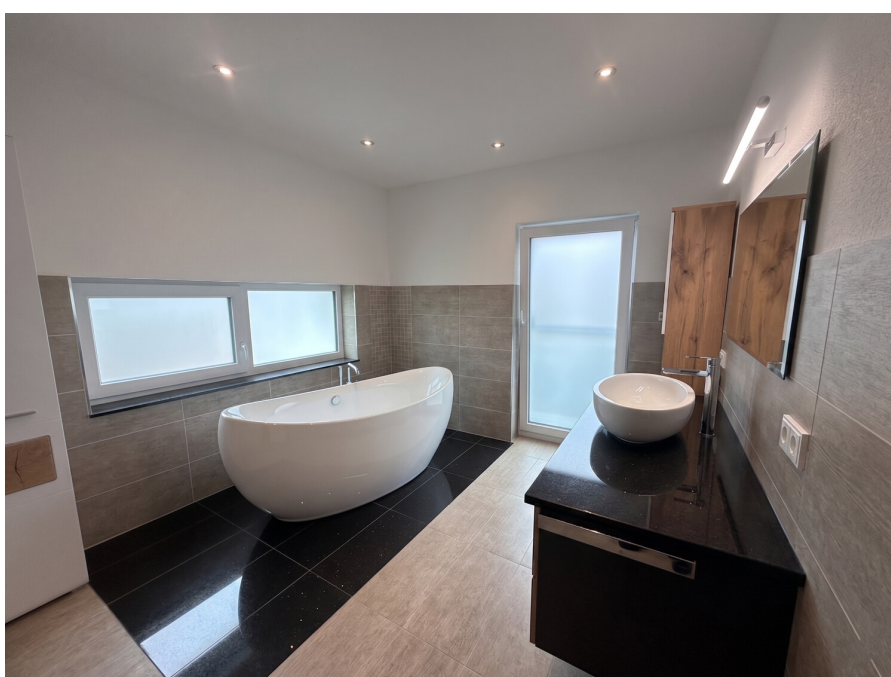
Número da propriedade: 25258013 - 88518 Herbertingen

O imóvel



Número da propriedade: 25258013 - 88518 Herbertingen

O imóvel



Número da propriedade: 25258013 - 88518 Herbertingen

O imóvel



Número da propriedade: 25258013 - 88518 Herbertingen

O imóvel



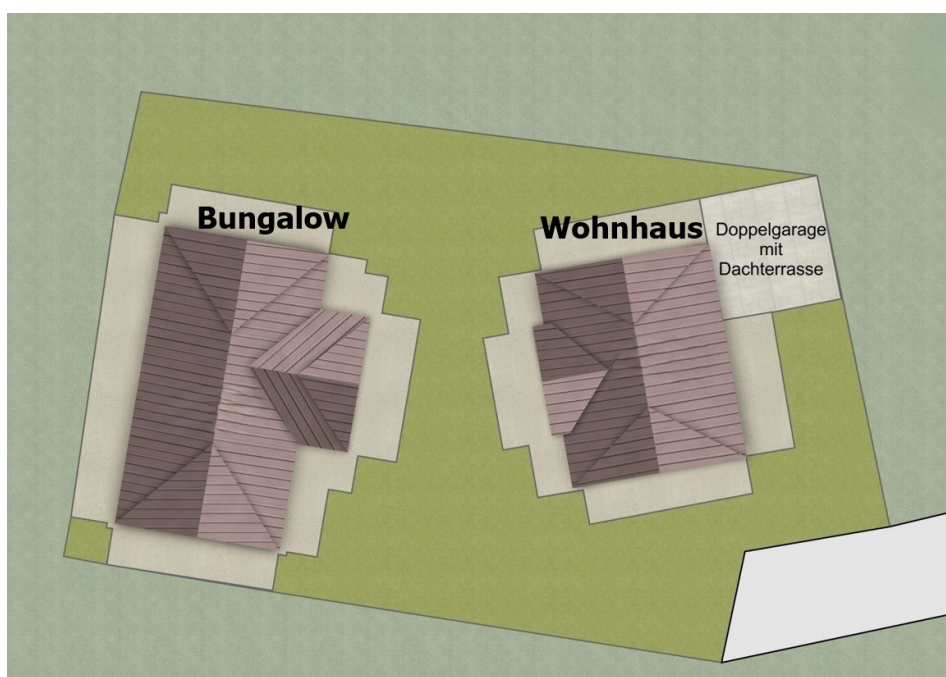
Número da propriedade: 25258013 - 88518 Herbertingen

O imóvel



Número da propriedade: 25258013 - 88518 Herbertingen

O imóvel



Número da propriedade: 25258013 - 88518 Herbertingen

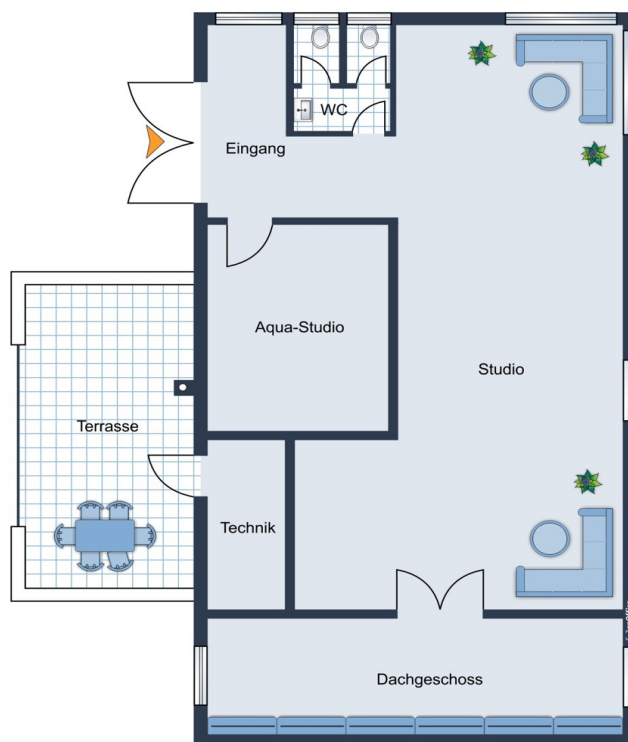
Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Obergeschoss



Gewerbehalle

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25258013 - 88518 Herbertingen

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25258013 - 88518 Herbertingen

Detalhes do equipamento

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.

Número da propriedade: 25258013 - 88518 Herbertingen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25258013 - 88518 Herbertingen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sylvia Ruchti

Roßbachstraße 17/1, 88212 Ravensburg

Tel.: +49 751 - 35 90 88 0

E-Mail: ravensburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com