

Exposé

Zweifamilienhaus in Herbrechtingen

1-2 Familienhaus mit Einliegerwohnung, Kamin & großem Garten – sofort frei



Objekt-Nr. OM-444170

Zweifamilienhaus

Verkauf: **496.000 €**

Ansprechpartner:
Pascal Schmidt

89542 Herbrechtingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.039,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	266,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	116,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Wohnhaus in Massivbauweise (Baujahr 1976) bietet auf drei Ebenen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Kapitalanlage mit Eigennutzung.

Das Erdgeschoss (ca. 121 m² Wohnfläche) verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit offenem Kamin und direktem Zugang zum rund 23 m² großen Südbalkon, einen separaten Essbereich, eine Einbauküche, ein Schlafzimmer mit Balkonzugang, zwei Kinderzimmer, ein Tageslichtbad mit Dusche sowie Badewanne und Doppelwaschbecken sowie ein separates Gäste-WC.

Im Dachgeschoss (ca. 86 m² Wohnfläche) befindet sich eine eigenständige zweite Wohneinheit mit Wohn-/Essbereich, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, separatem Gäste-WC und einem eigenen Balkon (Loggia). Diese Etage eignet sich für die Nutzung als separate Wohnung, als Büro oder als zusätzlicher Wohnraum.

Im Untergeschoss (ca. 59 m² Wohnfläche + ca. 80 m² Nutzfläche) ist eine vollständige Einliegerwohnung mit eigenem Zugang zum Garten, Küche, Bad, Wohnzimmer und Schlafzimmer vorhanden. Darüber hinaus bieten Hobbyraum, Werkstatt, mehrere Abstellräume und ein Vorratskeller reichlich Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten.

Übergroße Doppelgarage (ca. 36 m² Nutzfläche) mit zwei Sektionaltoren (elektrisch)

Das Haus befindet sich im Originalzustand und bietet damit die Möglichkeit, alles nach eigenen Vorstellungen zu gestalten – von der behutsamen Modernisierung bis zum umfassenden Umbau. Die Substanz des Massivbaus ist solide.

Ausstattung

Das Haus verfügt über einen offenen Kamin im Wohnzimmer des Erdgeschosses, eine Doppelgarage (ca. 36 m²), einem zusätzlichen Außenstellplatz sowie insgesamt rund 30 m² Balkonfläche auf zwei Etagen, ergänzt durch eine Terrasse mit Gartenzugang.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung mit Heizkörpern. An Fenstern sind Rollläden vorhanden. In beiden Wohngeschossen ist jeweils eine Einbauküche eingebaut.

Besonderheiten auf einen Blick: eigenständig nutzbare Einliegerwohnung im UG mit separatem Garteneingang, drei voneinander unabhängig nutzbare Wohnebenen, über 1.000 m² Grundstück in Grünrandlage, Doppelgarage, Kamin und großzügige Balkone mit unverbautem Blick ins Grüne.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohnsiedlung am Ortsrand von Herbrechtingen im Landkreis Heidenheim. Die Lage am Siedlungsrand bietet einen direkten Übergang in die offene Landschaft – vom Balkon blickt man unverbaut über Gärten, Wiesen und Obstbäume bis zu den Hügeln der Schwäbischen Alb.

Die tägliche Versorgung ist fußläufig erreichbar: Bäcker, Metzger und Lebensmittelmärkte befinden sich im Ort, ebenso Grundschule, Kindergärten und Ärzte. Weiterführende Schulen sind in Herbrechtingen und im nahegelegenen Heidenheim an der Brenz vorhanden. Die Kreisstadt Heidenheim (ca. 8 km) bietet zusätzlich ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur und medizinischer Versorgung.

Die Verkehrsanbindung ist gut: Die B19 ist in wenigen Minuten erreichbar und verbindet Herbrechtingen mit Heidenheim und der A7 (Anschlussstelle Giengen/Herbrechtingen, ca. 4 km). Der Bahnhof Herbrechtingen bietet eine Regionalbahnverbindung Richtung Ulm und

Aalen. Die Umgebung eignet sich mit dem Lonetal, zahlreichen Rad- und Wanderwegen sowie der Nähe zur Schwäbischen Alb besonders für naturverbundene Familien.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	333,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Garten - Hausansicht

Exposé - Galerie



EG - Wohnzimmer



Garten - Vom Südbalkon

Exposé - Galerie



Garten - Vom Südbalkon



Garten - Von unten

Exposé - Galerie



Garten - Hausansicht



EG - Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG - Küche



EG - Bad

Exposé - Galerie



EG - Kinderzimmer 1



EG - Schlafzimmer

Exposé - Galerie



DG - Wohn-/Esszimmer



DG - Loggia

Exposé - Galerie



DG - Schlafzimmer



DG - Kinderzimmer

Exposé - Galerie



DG - Bad



UG - Wohnzimmer

Exposé - Galerie



UG - Terrasse



UG - Küche

Exposé - Galerie



UG - Bad



UG - Partykeller

Exposé - Grundrisse



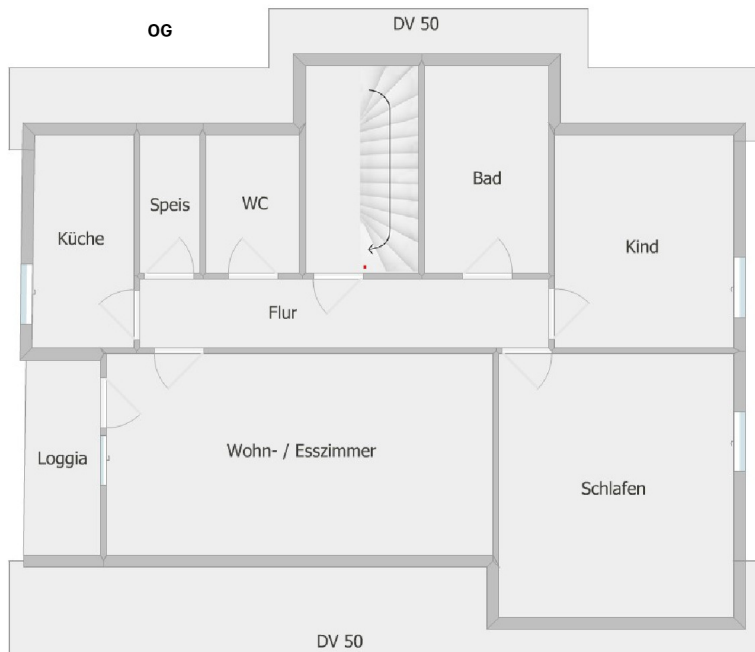
Erdgeschoss

Nutzfläche
Doppelgarage: 35,75 m²

Wohnfläche

Wohnen: 20,59 m²
Essen: 13,07 m²
Küche: 9,06 m²
Speis: 3,48 m²
WC: 1,90 m²
Garderobe: 2,84 m²
Flur: 6,78 m²
Schlafen: 17,90 m²
Kind 1: 9,69 m²
Kind 2: 9,69 m²
Bad: 6,60 m²
Vorplatz: 8,27 m²
Balkon 1/2: 11,40 m²
Gesamt: 121,27 m²

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss Wohnfläche

Flur:	10.09 m ²
WC:	3.73 m ²
Bad:	4.97 m ²
Speis:	2.49 m ²
Küche:	7.30 m ²
Wohn- / Esszimmer:	25.47 m ²
Schlafen:	16.70 m ²
Kind:	11.33 m ²
Balkon / Loggia 1/2:	3.47 m ²
Gesamt:	85.55 m²

Exposé - Grundrisse

