

**2-Familienhaus, gepflegt,  
ruhig Lage, großer Garten, 2  
EBK, 2 Garagen,  
1 Stellplatz**

Objekt: 273 | 89542 Herbrechtingen  
345.000,00 €



## Daten

Kaufpreis	345.000,00 €
Käuferprovision inkl. MwSt.	4,76 %
PLZ	89542
Ort	Herbrechtingen
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
ImmoNr	273
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	237,5 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	06.01.2030
Baujahr lt. Energieausweis	2012
wesentlicher Energieträger	Gas
Wohnfläche	ca. 126 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>

Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 856 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC verfügbar	3
Baujahr	1960
Befeuerung	Gas, Holz
Heizungsart	Ofenheizung, Zentralheizung, Fußbodenheizung
Stellplätze	1 Freiplatz 2 Garagen
Garten	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Küche	Einbauküche
Gäste WC	Ja
Bad	Fenster, Dusche, Wanne
Wasch/Trockenraum	Ja
Unterkellert	Ja

## Objektbeschreibung

Hier haben Sie die Möglichkeit ein im Jahr 1960 auf einem ca. 856 m<sup>2</sup> großem Grundstück gebautes Haus mit zwei getrennten Wohneinheiten in ruhiger Lage zu erwerben. Über eine Außentreppe kommen Sie in die im Hochparterre gelegene ca. 63 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung. Links ist das Gäste-WC, geradeaus das Badezimmer. Rechts geht's über den Flur zum Ess-Wohnbereich, von da geht es über eine Treppe in den Garten. Vom Wohnbereich mit Schwedenofen geht's weiter ins Schlafzimmer. Die Küche erreichen Sie vom Flur aus auf der linken Seite. Über das Treppenhaus kommen Sie zur ca. 61 m<sup>2</sup> großen 3-Zimmer-Dachgeschoß-Wohnung mit Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, einer Küche, Bad und separatem WC. Im Souterrain befindet sich ein Heizraum, eine Waschküche, ein WC, ein separater Zugang zum Garten und drei weitere Kellerräume, einer mit Dusche, einer mit Küchenanschlüssen. Im Nebengebäude sind 2 Garagen und ein großer Abstellraum. Daneben ist ein Stellplatz. Im Garten sind ein überdachter Sitzplatz und ein Gewächshaus.

## Ausstattung

Wohnung Hochparterre:

- Einbauküche, ein Jahr alt, mit Geräten, anthrazit matt, Granitarbeitsplatte, im Kaufpreis enthalten
- Schwedenofen im Wohn/Essbereich 2018 eingebaut
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Tageslichtbad, mit Granitboden, Wände hell gefliest, ebenerdig begehbare Dusche, Waschbecken, WC, Fußbodenheizung
- Tageslicht-Gäste-WC
- Laminatböden im Wohn/Essbereich und Schlafbereich
- Fliesenböden in Küche, Flur, Gäste-WC

Dachgeschoßwohnung:

- ältere Einbauküche, mit Geräten, Eiche, im Kaufpreis enthalten, Essbereich
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Tageslichtbad, hell gefliest, Badewanne, Waschbecken
- Tageslicht-WC, hell gefliest
- Laminatböden im Wohn- und Schlafbereich, Flur
- Fliesenböden in Küche, Bad und WC

Souterrain:

- separater Zugang zum Garten
- Heizraum

- Waschküche
- 3 Kellerräume, einer mit Dusche, einer mit Küchenanschlüssen

## Sonstiges

2 Einzelgaragen im Nebengebäude mit Abstellraum  
1 Stellplatz  
1 überdachter Sitzplatz im Garten  
1 Gewächshaus  
Kabelanschluss, Leitungen für SAT-Anlage verlegt  
Drainage ums Haus 2018 neu gelegt  
Pflasterung ums Haus derzeit in Arbeit  
Heizung 2011 erneuert  
Elektrik 2016 erneuert  
In beiden Wohnungen Böden neu verlegt und komplett verputzt 2016

Der Energieausweis wird bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt.

## Lagebeschreibung

ruhige und doch zentrale Lage  
Metzger, Supermarkt, Bäcker, Banken, Ärzte, Apotheken, Bahnhof, Zentrum in 10 Minuten zu Fuß erreichbar oder in ca. 3 Autofahrminuten  
Freizeit- und Sportmöglichkeiten in der Umgebung  
Heidenheim ca. 11 Fahrminuten  
Giengen an der Brenz ca. 10 Fahrminuten  
Autobahnanschluss A 7 ca. 10 Fahrminuten  
Ulm ca. 30 Minuten  
Flughafen Stuttgart ca. 1 Stunde und 15 Fahrminuten



Aussenansicht 1



Essbereich, EG



Wohnbereich, EG



Treppe in Garten



Schlafzimmer, EG



Küche 1, EG



Küche 2, EG



Bad 1, EG



Bad 2, begehbare Dusche, EG



Bad 3, EG



Gäste WC, EG



Eingangsbereich, OG



Wohnzimmer, OG



Schlafzimmer, OG



Kinderzimmer, OG



Küche mit Essbereich, OG



Bad, OG



WC, OG



Garage mit Abstellraum



ueberdachter Sitzplatz



Garten mit Gewaechshaus



Zimmer 1 mit Dusche Souterrain



Zimmer 2 Souterrain



Zimmer 3 mit Kuechenanschlussen,  
Souterrain

## Grundriss



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss UG

## Ihr Ansprechpartner

Herr Wolfgang R. Santa  
Ness GmbH  
Grünbach  
73072 Donzdorf

Telefon: 07162 - 9489136

E-Mail: [zentrale@immoness24.de](mailto:zentrale@immoness24.de)

Web: [immoness24.de](http://immoness24.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposé stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Bitte nehmen Sie Kontakt mit uns auf, wenn Sie weitere Fragen zur Immobilie haben oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren möchten.

## WIDERRUFSBELEHRUNG

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns,

Ness GmbH

Grünbach 13

73072 Donzdorf

Telefon: 071629489136

zentrale@immoness24.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts.

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.