



Objektnummer 244267

## **+++Freistehendes Haus mit Einliegerwohnung und tollem Garten+++**

### **Eckdaten**

<b>Wohnfläche</b>	<b>210,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>

Kontakt:  
Mobil: 0171 682 1365  
Email: info@ivb-remstal.de

[Online ansehen](#)

<b>Baujahr</b>	<b>1957</b>
<b>Zustand</b>	<b>Nach Vereinbarung</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster, Wanne</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat, Parkett, Teppich</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Ofen, Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Süd</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Wasch / Trockenraum</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Rolladen</b>	
<b>Dachboden</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieauswestyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>21.12.2018</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>trü</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>217.90</b>
<b>Energieträger</b>	<b>GAS</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2008</b>

## **Objektbeschreibung**

Kontakt:  
Mobil: 0171 682 1365  
Email: info@ivb-remstal.de

[Online ansehen](#)

## Lage

**Herbrechtingen ist durch die Bundesautobahn 7 (Flensburg–Füssen) mit dem überregionalen und durch die Bundesstraßen 492 (nach Hermaringen) und 19 mit dem regionalen Straßennetz verknüpft. Durch die Brenzbahn (Aalen–Ulm) ist die Stadt an das Schienennetz angebunden.**

**Dabei bietet die Kernstadt eine Grundschule südlich des Wohngebietes "Am Wartberg" (Wartbergschule) sowie eine Grund- und Werkrealschule/Gemeinschaftsschule (Bibrisschule) und das Buigengymnasium, das seit dem Schuljahr 2003/2004 Vollgymnasium ist, an. Diese Schulen sind im Bibrisschulzentrum untergebracht.**

**Im Juni 1945 wurde das ehemalige Evangelische Fröbelseminar Stuttgart in Herbrechtingen als kirchliche Ausbildungsstätte für evangelische Kindergärtnerinnen eröffnet. Ebenso gibt es seit 2005 neben dem Buigengymnasium die Pistorius-Schule für geistig- und körperbehinderte Kinder.**

**In Herbrechtingen steht seit 2004 eines der modernsten und größten Biomasse-Kraftwerke Europas, das überwiegend mit Holzabfällen der dort ansässigen Firma Sturm befeuert wird.**

## Objektbeschreibung

### Ein Haus und viele Möglichkeiten

**Dieses ehemalige Arzthaus mit Praxis befindet sich in einer Einbahnstraße in absolut ruhiger Wohnlage von Herbrechtingen. Im Jahre 1980 wurde ein Anbau hinzugefügt, der als Praxis genutzt wurde und jetzt als Wohnung dient. In diesem Zuge wurde auch das Dach erneuert. Dieser Anbau befindet sich rechts vom Haupthaus, hat einen separaten Eingang kann aber auch jederzeit mit dem Haupthaus verbunden werden. Ein schöner Garten umrahmt dieses Haus. Er ist derart gestaltet, dass er von allen Seiten mit Bäumen und Abtrennungen umgeben ist, so dass Sie hier einen ungestörten Rückzugsort genießen können.**

### Haupthaus:

**Der Eingangsbereich befindet sich im Untergeschoss des Hauses. Von hier aus führt eine Treppe in das Erdgeschoss und eine weitere Treppe in den Anbau.**

**Auf 108 m<sup>2</sup> finden Sie im UG die Waschküche, einen Lagerraum für Holz und den Heizraum. Ein Raum, der zur Zeit als Büro genutzt wird und ein großzügiger Hobbyraum befinden sich ebenfalls im Untergeschoss. Hier haben Sie einen Zugang zum Garten und gelangen direkt von dem Hobbyraum aus in die Garage.**

**Im ca. 102 m<sup>2</sup> großen Erdgeschoss bietet Ihnen ein nach Süden ausgerichteter Wohnbereich mit**

Kontakt:  
Mobil: 0171 682 1365  
Email: [info@ivb-remstal.de](mailto:info@ivb-remstal.de)

**Esszimmer einen schönen Blick in den Garten. Von hier erreichen Sie auch die Pergola. Desweiteren befinden sich hier der großzügige Dielenbereich, die Küche, ein separates WC und ein Tageslichtbad.**

**Für angenehme und preiswerte Wärme im gesamten Objekt sorgt eine Gaszentralheizung. Zusätzlich haben Sie die Möglichkeit, im Wohn-Essbereich einen gemütlichen Kachelofen mit Holz zu beheizen.**

**Dachgeschoss:**

**Weiteren Platz für Ihre Familie bietet Ihnen das ausgebaute ca. 41 m<sup>2</sup> große Dachgeschoss, das weitere zwei Zimmer, eines mit Zugang zum Ost-Balkon, und ein Duschbad beinhaltet.**

**Anbau:**

**Der Anbau hat eine Fläche von ca. 70 m<sup>2</sup> und ist über einen separaten Eingang im UG zu erreichen. Mit zwei Zimmern, einer großen Wohnküche, einem gefliesten Tageslichtbad, Diele und einem separaten WC ist dies eine wunderschöne Einliegerwohnung, die Sie bei Bedarf ohne weiteres mit dem Haupthaus verbinden können.**

**Ein großzügiges, vielseitig zu benutzendes Objekt in wundervoller Lage zu einem attraktiven Preis: Das ist unser Angebot für Sie. Wir freuen uns auf Ihren Anruf zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.**

**Kontakt:**

Mobil: 0171 682 1365  
Email: [info@ivb-remstal.de](mailto:info@ivb-remstal.de)

[Online ansehen](#)

## Ausstattung

**Ost-Balkon  
Süd-Terrasse mit Garten  
Pergola  
Holzfenster und Kunststofffenster  
Rollläden und Klappläden  
Gas-Zentral-Heizung  
Holzofen  
Parkettboden  
Laminat  
Fliesen  
3 Badezimmer  
2 separate WC  
Garage  
Kabelanschluss**

## Sonstiges

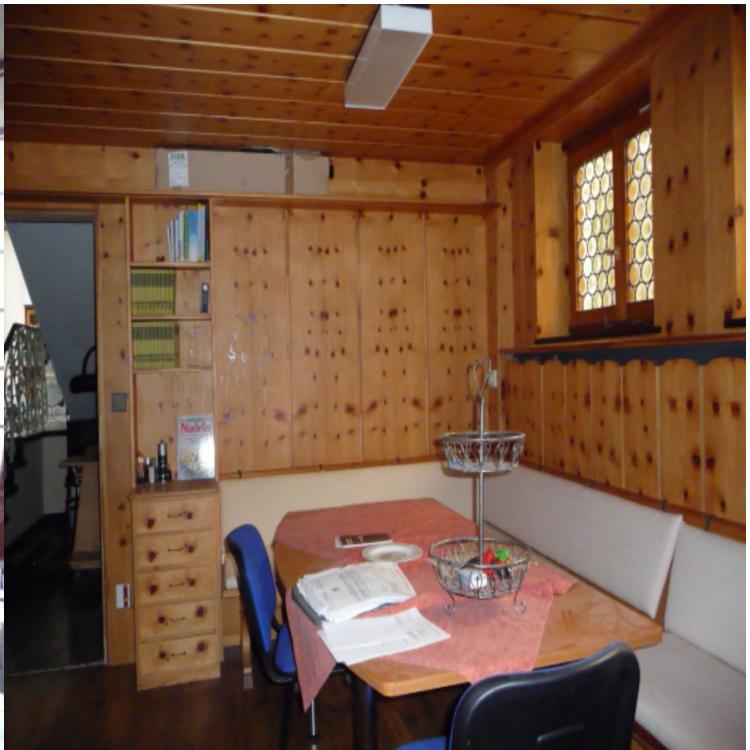
**Alle Objektangaben beruhen auf Mitteilungen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit wird nicht übernommen. Besichtigung und Verhandlungen erfolgen ausschließlich über uns. Im Übrigen verweisen wir auf unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir für den Exposéversand Ihre vollständige Anschrift und Telefonnummer benötigen.**

Kontakt:  
Mobil: 0171 682 1365  
Email: [info@ivb-remstal.de](mailto:info@ivb-remstal.de)

[Online ansehen](#)



**IVB REMSTAL**  
IMMOBILIEN | VERTRIEB | BERATUNG



Kontakt:  
Mobil: 0171 682 1365  
Email: [info@ivb-remstal.de](mailto:info@ivb-remstal.de)

[Online ansehen](#)



Kontakt:  
Mobil: 0171 682 1365  
Email: [info@ivb-remstal.de](mailto:info@ivb-remstal.de)

[Online ansehen](#)



Kontakt:  
Mobil: 0171 682 1365  
Email: [info@ivb-remstal.de](mailto:info@ivb-remstal.de)

[Online ansehen](#)



Kontakt:  
Mobil: 0171 682 1365  
Email: [info@ivb-remstal.de](mailto:info@ivb-remstal.de)

[Online ansehen](#)



**IVB REMSTAL**  
IMMOBILIEN | VERTRIEB | BERATUNG



Kontakt:  
Mobil: 0171 682 1365  
Email: [info@ivb-remstal.de](mailto:info@ivb-remstal.de)

[Online ansehen](#)



Kontakt:  
Mobil: 0171 682 1365  
Email: [info@ivb-remstal.de](mailto:info@ivb-remstal.de)

[Online ansehen](#)



**IVB REMSTAL**  
IMMOBILIEN | VERTRIEB | BERATUNG



Kontakt:  
Mobil: 0171 682 1365  
Email: [info@ivb-remstal.de](mailto:info@ivb-remstal.de)

[Online ansehen](#)



**IVB REMSTAL**  
IMMOBILIEN | VERTRIEB | BERATUNG

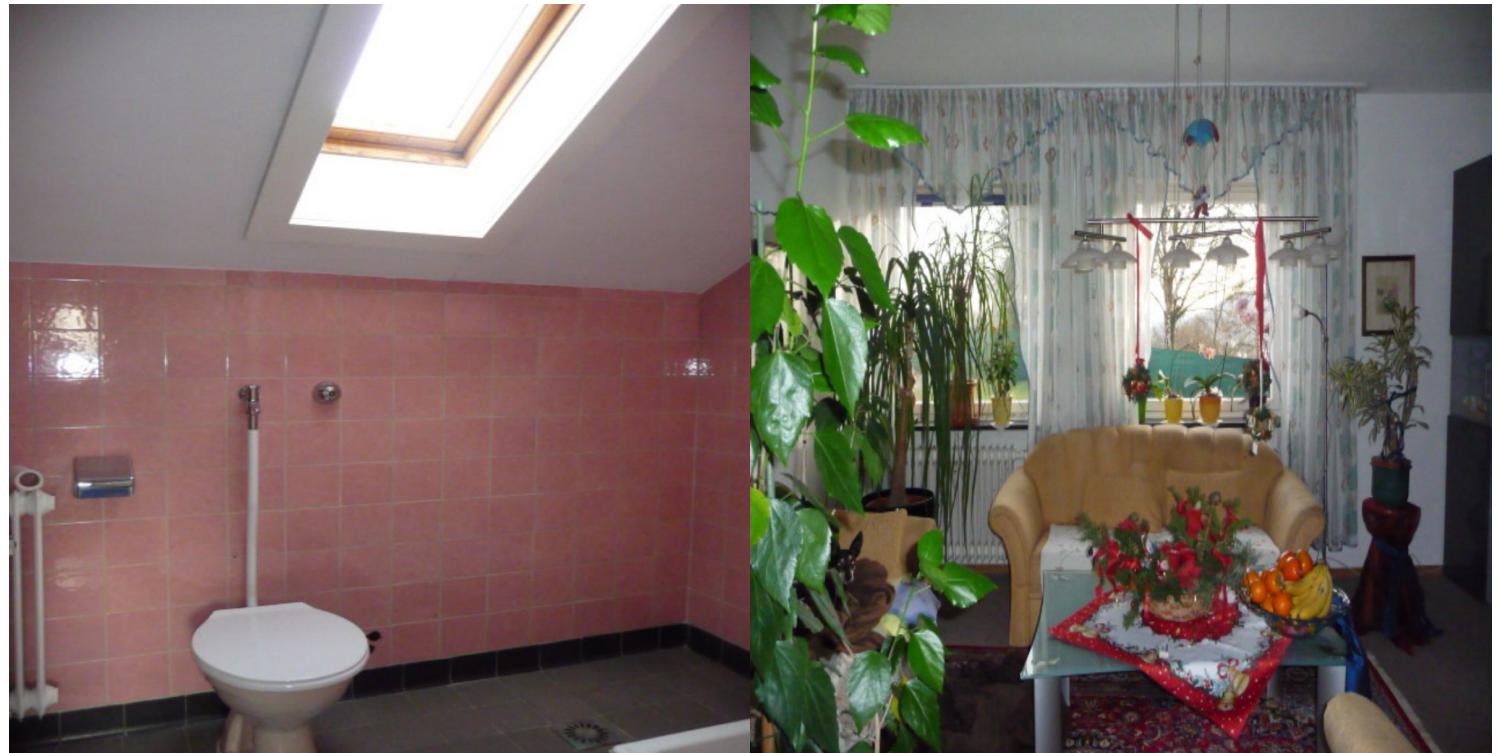


Kontakt:  
Mobil: 0171 682 1365  
Email: [info@ivb-remstal.de](mailto:info@ivb-remstal.de)

[Online ansehen](#)

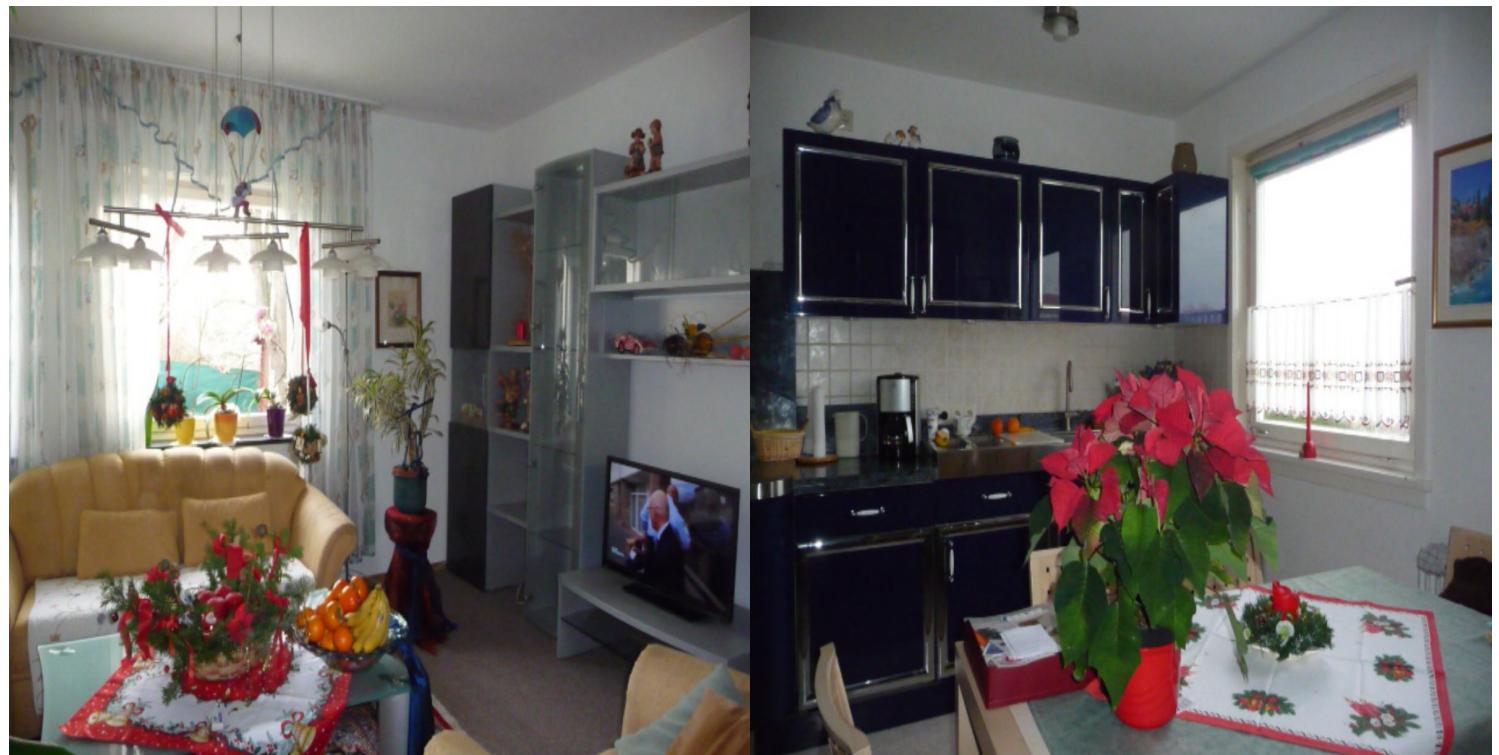


**IVB REMSTAL**  
IMMOBILIEN | VERTRIEB | BERATUNG



Kontakt:  
Mobil: 0171 682 1365  
Email: [info@ivb-remstal.de](mailto:info@ivb-remstal.de)

[Online ansehen](#)



Kontakt:  
Mobil: 0171 682 1365  
Email: [info@ivb-remstal.de](mailto:info@ivb-remstal.de)

[Online ansehen](#)



**IVB REMSTAL**  
IMMOBILIEN | VERTRIEB | BERATUNG



Kontakt:  
Mobil: 0171 682 1365  
Email: [info@ivb-remstal.de](mailto:info@ivb-remstal.de)

[Online ansehen](#)