

## 89542 Herbrechtingen

Lichtdurchflutetes Juwel: 3 Zimmer- 2 Balkone - pure Lebensqualität!



Kaufpreis

**198.000 €**

Wohnfläche

**84,79 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

**Ihr Ansprechpartner**

**Brenztal-Immobilien  
GmbH**

Alex Grün

07322 142 143

kontakt@brenztal-immo.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	84,79 m <sup>2</sup>
separate WCs	1
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	2
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Hausgeld	313 €
Kaufpreis	198.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. 19% MwSt.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1984
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2028-06-07
Primär-Energieträger	ERDGAS_SCHWER
Energieverbrauchskennwert	104.00

### Zustand

Baujahr	1984
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

### Ausstattung

Küche	Einbauküche
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Ausstattungs-Kategorie	STANDARD

### Objekt-Titel

Lichtdurchflutetes Juwel: 3 Zimmer- 2 Balkone - pure Lebensqualität!

### Lage-Beschreibung

Herbrechtingen liegt im Dreieck zwischen Stuttgart, Würzburg und Ulm. Die Stadt verfügt über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur.

Ihre zentrale Lage im süddeutschen Raum, die hervorragende Verkehrsanbindung sowie die schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A7 machen Herbrechtingen zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort. Attraktive Industrie- und Gewerbeflächen, eigene Baurechtszuständigkeit und eine unbürokratische Verwaltung runden das Profil ab.

.....  
Online-ID:  
TSVTZFLC  
.....

Objekt-Nr.:  
775  
.....



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Hinzu kommt ein reges Vereinsleben, ein hervorragendes Arbeitsplatzangebot durch innovative örtliche Betriebe sowie ein umfangreiches Sport-, Naherholungs- und Freizeitangebot. Der hieraus resultierende hohe Wohnwert lädt zum Wohlfühlen ein.

Neben weltbekannten Konzernen wie Bosch-Siemens, Hartmann oder Osram fühlen sich in Herbrechtingen zahlreiche mittelständische Betriebe und solide Handwerksbetriebe wohl.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

Die angebotene Eigentumswohnung ist wie nachfolgend ausgestattet:

Fenster:  
Kunststofffenster in weiß mit zweifach- Verglasung

Heizung:  
Gas- Zentralheizung. Die Beheizung in der Wohnung erfolgt über Flachheizkörper.

Bodenbeläge:

Parkett:  
Flur, Ess- und Wohnzimmer

Laminat:  
Kinderzimmer

Vinyl:  
Küche, Schlafzimmer

Fliesen:  
Badezimmer und separates WC

Einbauküche:  
Die vorhandene Einbauküche verbleibt im Haus und ist im Angebotspreis inbegriffen.

Die Eigentumswohnung sowie das Gemeinschaftseigentum wurde im Laufe der Jahre renoviert und modernisiert. Insbesondere nachfolgende, größere Maßnahmen wurden hierbei durchgeführt:

2003 - Tausch der Heizungsanlage  
2020 - Neuanstrich Außenfassade

Rücklagenstand:  
Gemäß Jahresabrechnung 2024 beträgt der Rücklagenanteil für Wohnung und Tiefgarage insgesamt 7.405,32 Euro.

## Objektbeschreibung

---

Wir freuen uns, Ihnen diese ansprechende 3-Zimmer-Wohnung mit rund 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorstellen zu dürfen, die durch eine klare Raumstruktur, Großzügigkeit und ein stimmiges Zusammenspiel von Licht und Aufteilung besticht.

Offen und einladend präsentiert sich der Wohn- und Essbereich – großzügig geschnitten, hervorragend belichtet und mit direktem Zugang zum Westbalkon. Hier entsteht eine selbstverständliche Erweiterung des Wohnraums nach außen. Vom Schlafzimmer aus genießen Sie dieselbe lichte Weite und Ausrichtung. Direkt im Anschluss teilt ein weiteres Zimmer die helle Atmosphäre – ideal als Kinder- oder Gästezimmer oder als stilvoller Homeoffice-Bereich. Sonnige Morgenstunden lassen sich auf dem Ostbalkon genießen, der einen hellen und einladenden Rückzugsbereich schafft.

Weitläufig geschnitten bietet die Küche eine hochwertige Einbauküche, die sowohl mit Markengeräten als auch mit einem großzügigen Arbeitsbereich für entspanntes Kochen überzeugt.

Voll ausgestattet und mit Tageslicht durchflutet rundet das Bad den durchdachten Grundriss ab: Badewanne und separate Dusche ergänzen sich funktional und sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses gelegen, vereint die Wohnung angenehme Privatsphäre mit einer gut organisierten Hausgemeinschaft. Das Gemeinschaftseigentum präsentiert sich in einem gepflegten Allgemeinzustand und wird durch einen Hausmeisterservice zuverlässig betreut.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein separater Kellerraum. Die abschließbare Tiefgaragenbox mit Stromanschluss stellt darüber hinaus einen bemerkenswerten Mehrwert dar – sicher, praktisch und zukunftsorientiert.

Begeistert von diesem Angebot? Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage.

## sonstige Angaben

---

Ihre finanziellen Bedürfnisse sind einzigartig, und wir verstehen das. Deshalb bieten wir Ihnen als Volksbank Brenztal maßgeschneiderte Finanzierungslösungen, die genau auf Ihre individuellen Anforderungen und Ziele abgestimmt sind. Unsere Finanzierungsexperten stehen Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

--- FINANZIERUNGSBESTÄTIGUNG? SICHERN SIE SICH DEN ENTSCHEIDENDEN ZEITVORTEIL ---

Mit einem Klick auf den nachstehenden Link beginnt der Download der Selbstauskunft.

[www.volksbank-brenztal.de/vorab-info](http://www.volksbank-brenztal.de/vorab-info)

Anschließend die Selbstauskunft bequem digital ausfüllen und mit unseren Finanzierungsexperten Kontakt für ein persönliches Gespräch aufnehmen. Fertig!

BITTE BEACHTEN SIE:

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir zum Schutz der Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Angaben in den jeweiligen Immobilienportalen entgegennehmen.

Zudem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass dieses Angebot freibleibend ist. Im Falle mehrerer Kaufzusagen, behalten sich die Eigentümer das Recht vor, direkt zu entscheiden oder eine Entscheidung über Gebote über dem Angebotspreis herbeizuführen.

Leider das passende Angebot noch nicht dabei? Auf unserer Homepage finden Sie viele weitere interessante Immobilienangebote. Wir freuen uns über Ihren Besuch unter:

[www.brenztal-immobilien.de](http://www.brenztal-immobilien.de)

# Impressionen



