

Großzügige 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit Stellplatz in Hermaringen

175.900 € Kaufpreis	2 Zimmer	74,32 m² Wohnfläche	Hermaringen Lage
Erdgeschoss Ebenerdiger Zugang	Öl-Zentralheizung Neue Fenster 2024	Original Parkett Fliesen im Bad, Küche & Flur	Einbauküche Stellplatz

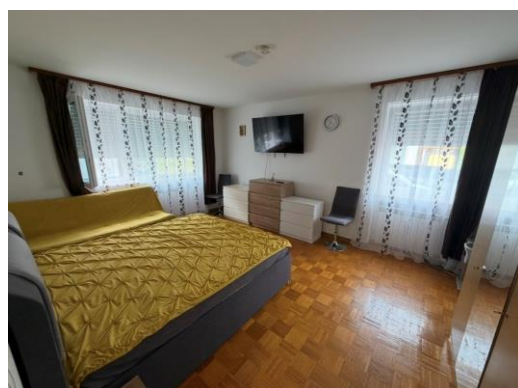
Großzügig wohnen – mit Potenzial für eigene Ideen.

Die gepflegte und teilweise modernisierte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt mit großzügigen, hellen Räumen und einem weitgehend stufenlosen Zugang. Zahlreiche Modernisierungen wurden bereits Ende 2023/Anfang 2024 vorgenommen – darunter neue Fenster, eine neue Wohnungseingangstür sowie Aluminium-Heizkörper in den Wohnräumen.

Originalparkett verleiht Wohn- und Schlafzimmer besonderen Charakter. Gleichzeitig bietet die Wohnung weiteres Gestaltungspotenzial – beispielsweise durch die mögliche Neugestaltung und Vergrößerung des Tageslichtbades.

Großzügige Räume · gute Anbindung

Zuhause ist mehr als nur eine Adresse.



DAS OBJEKT

Die Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines überschaubaren Vierfamilienhauses in Hermaringen. Das Gebäude wurde ca. 1970 errichtet und wird über eine zentrale Ölheizungsanlage beheizt. Die kleine Eigentümergemeinschaft bietet eine persönliche und überschaubare Wohnstruktur.

Objektart Eigentumswohnung	Baujahr ca. 1970
Etage Erdgeschoss	Wohnfläche ca. 74,32 m²
Heizung Öl-Zentralheizung	Hausgeld ca. 433 € monatlich
Stellplatz Sondernutzungsrecht	Nutzung derzeit eigengenutzt

DIE WOHNUNG

Der Grundriss überzeugt durch zwei sehr großzügig dimensionierte und helle Wohnräume. Wohn- und Schlafbereich verfügen über Originalparkett, das durch eine fachgerechte Aufarbeitung wieder besonders schön zur Geltung gebracht werden kann.

Ende 2023 bzw. Anfang 2024 wurden verschiedene Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. In diesem Zuge wurden unter anderem die Fenster sowie die Wohnungseingangstür erneuert. Auch die Fliesen bzw. Bodenbeläge in Küche und Flur wurden erneuert. Darüber hinaus wurden die Decken renoviert; im Schlafzimmer und im Flur waren zuvor Holzdecken vorhanden.

Die Außenwände im Wohn- und Schlafzimmer wurden nach Angaben der Eigentümerin von innen mit einer über 10 cm starken Innendämmung versehen. Zudem wurden die Heizkörper in der Wohnung erneuert und durch Aluminium-Heizkörper ersetzt. Lediglich im Badezimmer befindet sich derzeit noch der ältere Heizkörper.

Die vorhandene Einbauküche verbleibt in der Wohnung. Direkt angrenzend befindet sich ein praktischer Speis-/Abstellraum.

Das Tageslichtbad ist mit Dusche, WC, Bidet und Waschtisch ausgestattet und bietet interessantes Modernisierungs- und Gestaltungspotenzial. Nach Angaben der Eigentümerin grenzt der Speis-/Abstellraum unmittelbar an die Badezimmerwand. Dadurch könnte sich grundsätzlich die Möglichkeit ergeben, das Badezimmer unter Einbeziehung dieses Bereichs zu vergrößern und zu einem deutlich großzügigeren, modernen Bad nach eigenen Vorstellungen umzugestalten. Eine entsprechende bauliche Umsetzung und deren Genehmigungsvoraussetzungen wären vom Käufer vorab zu prüfen.

Der Zugang zur Wohnung ist weitgehend stufenlos; das Badezimmer selbst ist derzeit nicht barrierefrei. Zwei Abstellräume im Untergeschoss, die von den bisherigen Eigentümern ausgebaut wurden, sowie eine gemeinschaftliche Waschküche ergänzen das vorhandene Raumangebot.

BILDER

Küche



Zimmer und Bad im UG



Flur



Aussenansicht



Bad im EG



AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

✓ 74,32 m ² Wohnfläche	✓ 2 großzügige Zimmer
✓ Erdgeschoss	✓ Tageslichtbad mit Dusche
✓ Originalparkett in Wohn- und Schlafbereich	✓ Einbauküche inklusive
✓ Speis-/Abstellraum	✓ Rollläden
✓ Fenster modernisiert 2024	✓ 2 Abstellräume im Untergeschoss
✓ neue Aluminium-Heizkörper und Wohnungseingangstür	✓ UG-Räume derzeit zu Schlafrum und Bad ausgebaut*
✓ Innendämmung der Außenwände in Wohn- und Schlafzimmer (> 10 cm, lt. Eigentümerangabe)	✓ gemeinschaftliche Waschküche
✓ weitgehend stufenloser Zugang	✓ 1 Stellplatz mit Sondernutzungsrecht

* Die beiden Räume im Untergeschoss sind als Abstellräume zugeordnet und derzeit zu einem Schlafrum sowie einem Bad ausgebaut. Sie werden nicht der angegebenen Wohnfläche von 74,32 m² zugerechnet. Die baurechtliche Zulässigkeit bzw. Genehmigung der Nutzung zu Wohnzwecken ist noch zu prüfen.

ENERGIE

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energieeffizienzklasse: D

Endenergiebedarf: 126,64 kWh/(m²·a)

Wesentlicher Energieträger: Heizöl

Baujahr Gebäude: 1970

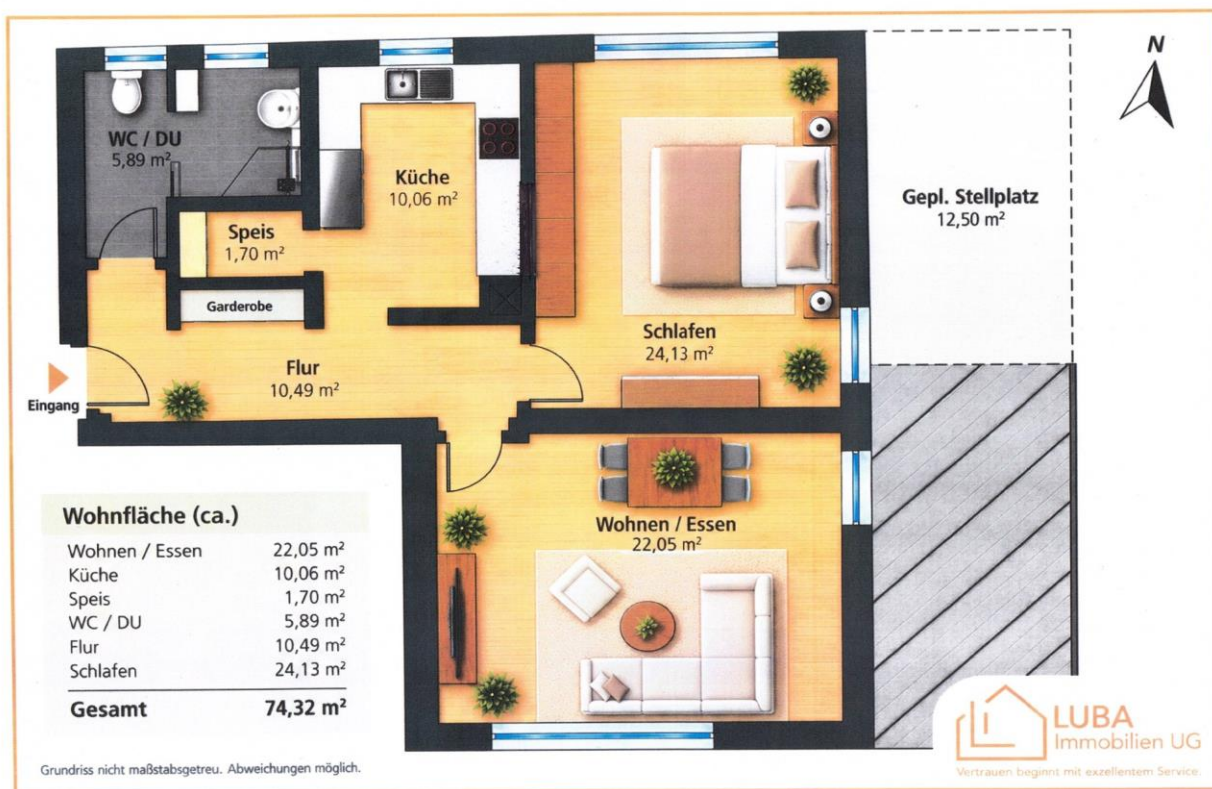
Baujahr Wärmeerzeuger: 2017

Treibhausgasemissionen: 41,59 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Energieausweis gültig bis: 31.07.2034

GRUNDRISS

2-Zimmer-Eigentumswohnung · ca. 74,32 m² Wohnfläche



Grundriss nicht maßstabsgetreu. Abweichungen möglich. Maß- und Flächenangaben sind anhand der Objektunterlagen zu prüfen.

LAGE & VERKEHRSANBINDUNG

Die Wohnung befindet sich in Hermaringen im Landkreis Heidenheim, eingebettet in die reizvolle Landschaft des unteren Brenztals. Die Gemeinde verbindet naturnahes Wohnen mit einer für die Ortsgröße sehr guten Infrastruktur und bietet damit attraktive Voraussetzungen für Singles, Paare, Familien und Senioren. Wiesen, Wälder sowie gut ausgebaute Rad- und Wanderwege prägen das Umfeld und sorgen für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich direkt im Ort. Ein Lebensmittelmarkt sowie eine Bäckerei sind von der Friedrichstraße aus auf kurzen Wegen erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist gut aufgestellt:

In Hermaringen stehen unter anderem allgemeinmedizinische und zahnärztliche Angebote sowie weitere medizinische und therapeutische Einrichtungen zur Verfügung.

Auch für Familien bietet Hermaringen eine gute Infrastruktur. Eine Ganztags-Grundschule sowie Betreuungsmöglichkeiten für Kinder befinden sich direkt in der Gemeinde. Weiterführende Bildungs-, Einkaufs- und Versorgungsangebote stehen insbesondere im Nahe gelegenen Giengen an der Brenz sowie in Heidenheim zur Verfügung.

Die Verkehrsanbindung ist besonders hervorzuheben. Hermaringen verfügt über einen eigenen Bahnhof an der Brenzbahn zwischen Aalen, Heidenheim und Ulm. Die Bahnverbindungen verkehren grundsätzlich im Stundentakt in beide Richtungen. Ergänzend bestehen Busverbindungen unter anderem nach Giengen und Heidenheim sowie in Richtung Ulm.

Auch mit dem Pkw ist Hermaringen sehr gut angebunden. Über die B 492 besteht eine schnelle Verbindung zur rund 5 km entfernten Anschlussstelle Giengen/Herbrechtingen der **A7**. Dadurch sind sowohl die umliegenden Städte als auch überregionale Ziele gut erreichbar.

Die Kombination aus **naturnahem Wohnen, kurzen Wegen im Ort und guter regionaler Verkehrsanbindung** macht die Lage zu einem interessanten Wohnstandort im Brenztal.

KAUFPREIS & KOSTEN

Kaufpreis	175.900 €*
Hausgeld	ca. 433 € monatlich
davon Erhaltungsrücklage	ca. 31 € monatlich
Käuferprovision	3,00 % des notariell beurkundeten Kaufpreises**

* Entwurfsstand; der endgültige Angebotspreis ist vor Veröffentlichung mit der Eigentümerseite abzustimmen.

** Gemäß § 19 UStG wird keine Umsatzsteuer berechnet.

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer sowie den vorliegenden Objektunterlagen. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.

KONTAKT

LUBA Immobilien UG

Hambühl 16 · 91460 Baudenbach

Tel. +49 151 412 50 214 · info@luba-immo.de · www.luba-immo.de

