

Immobilien

---

Nothhelfer



Heroldstatt - Ennabeuren

Wohnen im Traumhaus mit großem Garten















































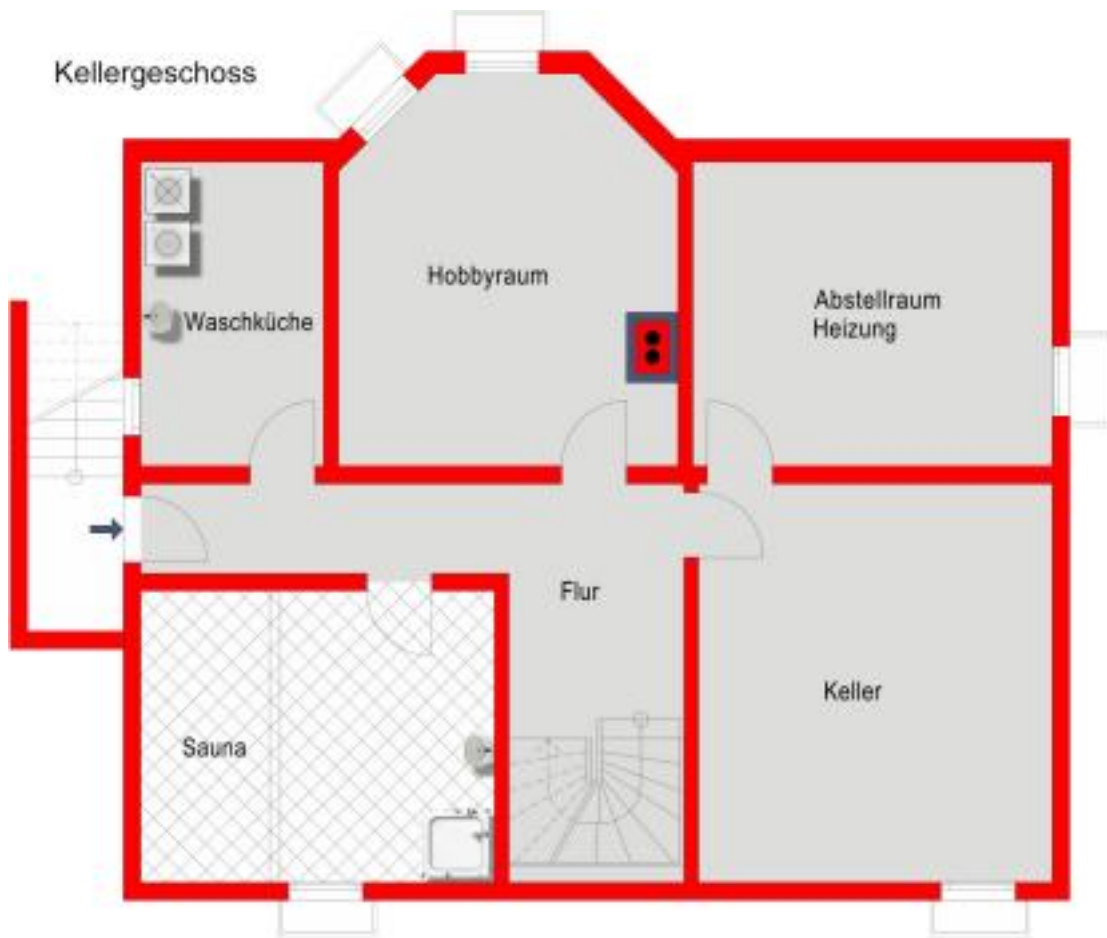


Erdgeschoss





Kellergeschoss



Dachgeschoss



## Eckdaten

Objektart:	Einfamilienhaus
Ortsangaben:	Ennabeuren
Zimmer/Räume:	5,5
Grundstücksfläche m <sup>2</sup> ca.:	1294
Wohnfläche in m <sup>2</sup> ca.:	202
Etagenanzahl:	UG+EG+DG
Bezugstermin:	nach Vereinbarung
Zustand:	neuwertig
Baujahr:	1993
Heizungsart:	Zentralheizung
Einbauküche vorhanden:	Ja
Letzte Modernisierung:	2008
Befeuerungsart:	Gas
Ausstattung:	Gehoben
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	2
Qualität (Lage):	sehr gut
Qualität (Umfeld):	sehr gut
Qualität (Ruhe):	sehr gut

## Lagebeschreibung

Dieses traumhafte Einfamilienhaus in Fertigbauweise liegt in Ennabeuren einem Teilort von Heroldstatt. Heroldstatt ist eine attraktive, lebendige Gemeinde mit rund 2700 Einwohnern im Herzen der Schwäbischen Alb. Hier leben und begegnen sich Menschen auf Augenhöhe mit gleichem Ziel - im Einklang mit der Natur erleben sie Heimat durch familienfreundliche Wohngebiete und eine hervorragende Infrastruktur, die wirtschaftlichen Fortschritt, Tradition und landschaftliche Idylle vereint. Mit einem Kindergarten, der Grund- und Werkrealschule, einer guten medizinischen Versorgung, einer attraktiven Bücherei, sowie dem lebendigem Vereinsleben unterstützt die Gemeinde die Bedürfnisse aller Einwohner. Die überdurchschnittliche Infrastruktur überzeugt. Das funktional und städtebaulich gelungene Ortszentrum mit Arztpraxen, Bäckerei, Metzgerei, Optiker, Drogeriemarkt, Gemeindebücherei, Bank und Apotheke - bietet ein breit gefächertes Dienstleistungsangebot. Dazu kommt das im September 2010 in Betrieb genommene "Kinderhaus Heroldstatt" mit dem familienfreundlichen Betreuungsangeboten für Klein- und Kindergartenkinder, sowie ein Ganztagesbetreuungsangebot für die Schüler der Grund- und Werkrealschule Heroldstatt. Optimal ist die Verkehrsanbindung des Ortes mit direkter Zufahrt zum Autobahnzubringer L 1230. So ist die Autobahn A 8 (Anschlussstelle Merklingen) in acht Minuten - ohne weitere Ortsdurchfahrten - zu erreichen.

Klare Luft, romantische Täler, weite Hochflächen und prächtige Winter. Ruhe oder Trubel, das kann in Heroldstatt alles zu seiner Zeit ausgewählt werden.

*Immobilien Nothhelfer IVD übernimmt keine Gewähr für die Aktualität, Vollständigkeit, Qualität und Korrektheit der uns bereitgestellten Informationen. Die Grundrisse und Zeichnungen sind nicht maßstabsgerecht. Die Unterlagen und Angaben wurden uns vom Auftraggeber überlassen.*

Im Oktober 1973 schlossen sich die bis dahin selbständigen Gemeinden Ennabeuren und Sontheim zur neuen Gemeinde Heroldstatt zusammen. Der ehemalige Weiler "Heroldstetten", der früher zur Gemarkung Ennabeuren gehörte, wurde zum Namensgeber. Er liegt im Gebiet des ehemaligen Truppenübungsplatzes und des heutigen Biosphärengebietes Schwäbische Alb. Heute sind die beiden über Jahre gewachsene Orte durch ein modernes Gemeindezentrum verbunden. Heroldstatt ist eine lebendige Gemeinde, die im Einklang und in ihrer Vielfältigkeit durch Tradition und Fortschritt eine bemerkenswerte Infrastruktur geschaffen hat.

Heroldstatt liegt auf der Albhochfläche im Naturraum »Mittlere Kuppenalb«, etwa 25 Kilometer westlich von Ulm, und gehört zum Landkreis Alb-Donau.

## Objekt

- geschmackvolles Walmdach mit Fledermausgauben
- energiesparende, isolierverglaste Holzsprossenfenster
- Ferngaszentralheizung
- große Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Außenfassade in weißem Klinker

## Ausstattung

- das helle Arbeits- bzw. Gästezimmer, sowie ein Abstellraum befinden sich im Erdgeschoss
- separate Gästetoilette mit Handwaschbecken
- Wandbeläge im Flur des Erd- und Obergeschosses sind mit Rauputz ausgestattet
- großzügiges Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank bzw. Ankleidezimmer
- das großzügige Kinderzimmer, sowie das gesamte Obergeschoss ist mit Laminatboden ausgelegt
- das moderne, helle Badezimmer ist mit einer freistehenden Badewanne, einem Doppelwaschtisch, einer separaten Dusche mit Duschkabine, einem Bidet und einer Toilette mit diversen Villeroy + Boch Elementen ausgestattet
- das eingezäunte Grundstück ist von einer Eibenhecke eingefasst. Einige jap. Zierkirschen schmücken die großzügige Rasenfläche. Gartengeräte können im geräumigen Gartenhaus untergebracht werden.
- im Untergeschoß befindet sich eine Ruku-Sauna, sowie ein gemauerter Duschbereich. Der Saunabereich ist komplett mit Holz verkleidet. Hier können Sie nach Lust und Laune genießen und entspannen.
- der große, geflieste Hobbykeller, sowie ein weiterer Kellerraum bieten großzügigen Stauraum
- Waschmaschine und Wäschetrockner können in der separaten Waschküche untergebracht werden

## Sonstiges

Wie Sie der Beschreibung entnehmen können bietet das Haus eine Vielzahl an Möglichkeiten. Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung dieses einzigartigen Hauses ein. Wir freuen uns auf Ihren Anruf zur Terminabstimmung.

**Immobilien Nothhelfer IVD**  
**Hier finden Sie Ihr neues Zuhause.**

Weinhofberg 9, 89073 Ulm  
Telefon: (0731 ) 61 202  
Telefax: (0731 ) 61 220  
E-Mail: [info@immobilien-nothhelfer.de](mailto:info@immobilien-nothhelfer.de)  
Internet: [www.immobilien-nothhelfer.de](http://www.immobilien-nothhelfer.de)

**Inhaber: Erik Nothhelfer**

Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten Zertifiziert nach DIN ISO/IEC 17042

Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Zertifizierter Immobilienmakler (DIA) nach DIN EN 15733 Zertifikatsnummer DIA-IM-001  
Vorstandsvorsitzender des Immobilienverband Deutschland - IVD Süd e.V. Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

