

89537 Giengen an der Brenz

Charmantes, familienfreundliches Wohnhaus in bevorzugter Lage von Giengen



Kaufpreis

371.000 €

Wohnfläche

112,39 m²

Zimmer

5

Ihr Ansprechpartner

**Brenztal-Immobilien
GmbH**

Heidi Keefer

07322 142 143

kontakt@brenztal-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	112,39 m²
separate WCs	2
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	477 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	371.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. 19,00% MwSt.

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1960
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-04-21
Endenergiebedarf	216.40
Primär-Energieträger	GA S

Zustand

Baujahr	1960
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Kamin	ja
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Ausstattungs-Kategorie	STANDARD

Objekt-Titel

Charmantes, familienfreundliches Wohnhaus in bevorzugter Lage von Giengen

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
URUYHYXZ
.....

Objekt-Nr.:
834
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Giengen an der Brenz liegt im mittleren Brenztal auf der östlichen Schwäbischen Alb, im Osten Baden-Württembergs an der Grenze zu Bayern, etwa zehn Kilometer südöstlich von Heidenheim an der Brenz und 30 Kilometer nordöstlich von Ulm. Giengen liegt verkehrsgünstig an der Bundesautobahn A7. Die Stadt ist über die Anschlussstelle Giengen/Herbrechtingen zu erreichen. Die B 19 führt über Herbrechtingen nach Heidenheim. Die Stadt liegt an der Bahnlinie Aalen–Heidenheim–Ulm. Der Bahnhof liegt in unmittelbarer Nähe. Im Stadtgebiet versorgen Buslinien den öffentlichen Personennahverkehr. Als Industriestandort bietet Giengen zahlreiche Arbeitsplätze bei hoher Wohnqualität und attraktivem Freizeitangebot in reizvoller Landschaft. Es gibt ein Gymnasium, eine Realschule, eine Werkrealschule, sowie mehrere Grundschulen. Neben den Schulen sind auch Kindergärten und Kitas fußläufig in der Kernstadt verteilt. Einkaufsmöglichkeiten sind über kurze Wege erreichbar.

Ausstattungs-Beschreibung

Die Liegenschaft wurde im Laufe der Jahre renoviert und modernisiert. Insbesondere nachfolgende, größere Maßnahmen wurden durchgeführt.

1997/1998	Erneuerung Dach mit Dämmung
1982	Erweiterung Terrasse mit Überdachung
2000	2-fach verglaste Kunststofffenster
2025	Gas-Zentralheizung

Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen dieses massiv gebaute Einfamilienhaus vorstellen zu dürfen, welches auf dem Schießberg in Giengen mit einer großzügigen Wohnfläche von rund ca.113 m² überzeugt und mit insgesamt sieben Zimmern ausreichend Platz für individuelle Wohnwünsche bietet. Die solide Bauweise, die durchdachte Raumaufteilung und die lichtdurchfluteten Räume machen dieses Objekt zu einem idealen Zuhause.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine Küche, die direkt an ein Esszimmer und den einladend gestalteten Wohnbereich grenzt. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und die direkt angrenzende, sonnige, überdachte Terrasse mit Zugang zum Garten. Zusätzlich befinden sich auf dieser Ebene noch ein weiteres Zimmer zur individuellen Nutzung sowie ein Gäste-WC.

Das Dachgeschoss verfügt über zwei weitere helle und großzügige (Schlaf-)zimmer und ein zusätzliches Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und WC. Alle Zimmer sind gut geschnitten und bieten Raum für eine persönliche Gestaltung.

Das Objekt ist komplett unterkellert und dort befinden sich neben mehreren Abstell- bzw. Vorratskellern noch eine Waschküche mit Zugang zur Garage, ein Heizraum und ein geräumiger Hobbyraum, der sich vielseitig nutzen lässt, sei es als Rückzugsort, für kreative Projekte oder für sportliche Aktivitäten.

Das 478 m² große Grundstück bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen. Ein schön angelegter Garten, welcher zu entspannten Stunden im Freien, Grillabenden mit Freunden, Spielfläche oder Rückzugsort einlädt sowie eine Einzelgarage, worin Sie Ihr Fahrzeug sicher und bequem abstellen können runden das Gesamtangebot ab.

Dieses Einfamilienhaus kombiniert eine solide Bauweise mit einer durchdachten Raumaufteilung und viel Platz für individuelle Wohnideen.

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.

<https://www.volksbank-brenztal.de/privatkunden/immobilie-und-wohnen/produkte/baufinanzierung.html>

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.

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

Impressionen







