

EXPOSÉ

Ab ins Familienglück! Modernisiertes Einfamilienhaus
in gesuchter Lage von Giengen a. d. Brenz!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 89537 Giengen
Baujahr: 1938
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 142 m²
Grundstücksfläche (ca.): 489 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Gas

**Kaufpreis
€ 359.000,-**

- > Einfamilienhaus
- > Giengen
- > 6 Zimmer

- > 142 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3826



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89537 Giengen
Baujahr	1938
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	142 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	489 m ²
Kaufpreis	359.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	238,50 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1938
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Ein bereits saniertes Einfamilienhaus im Herzen von Giengen a. d. Brenz! 142m² Wohnfläche für Sie und Liebsten, 142m² Wohlfühloase für Ihre Familie, ihren Vierbeiner, für ihr Seelenwohl! Die Tür hinter sich schließen und genau wissen, das ist jetzt mein Zuhause! Genau dieses Gefühl wird Ihnen dieses liebevoll und detailgetreu renoviertes Haus zaubern! Wir nehmen Sie mit auf eine Reise durch vielleicht ihr neues Reich!

Sie betreten das Haus im Erdgeschoss über einen attraktiven Anbau in Form eines kleinen Wintergartens. Weiterhin findet sich das zentrale Treppenhaus, im Anschluss dann der Flur- und Garderobenbereich. Weiterhin findet sich die Küche, welche bereits mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet ist. Diese präsentiert sich nicht nur absolut neuwertig, Sie bietet auch einen offenen und modernen Schnitt direkt mit angrenzendem Esszimmer. Ein Platz an der die ganze Familie Platz findet, ein Platz an dem Ihnen ihre Rabauken vielleicht schon bald ihre

Erlebnisse eines Schultags erzählen. Weiterhin findet sich das große und helle Wohnzimmer, hier sorgt der Schwedenofen in den kalten Wintermonaten für knisternde Momente! Außerdem findet sich ein Anbau, dieser könnte als Relax Bereich genutzt werden, aber auch vielleicht direkt als Home-Office. Ebenso findet sich im EG ein weiteres universell nutzbares Kinder- Gäste- oder Schlafzimmer. Auch ein Badezimmer ist vorhanden, dieses ist mit einer Dusche und einem WC ausgestattet.

Das Obergeschoss bietet ebenfalls einen zentralen Flur. Weiterhin findet sich das große Elternschlafzimmer, welches genügend Raum für ein großes Boxspringbett und einen XXL-Kleiderschrank bietet. Zudem finden sich zwei helle und geräumige Kinderzimmer sowie ein großes Tageslichtbadezimmer, ausgestattet mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC.

Ausstattung:

Selbstverständlich ist das Haus auch voll unterkellert. Neben einem Heizraum und einer praktischen Waschküche finden sich auch 3 Lagerräume sowie ein separater Zugang zum Innenhof.

Abgerundet wird das Angebot durch aufwendig gestaltete Außenanlagen. Der Garten ist bereits schön einwachsen, daneben findet sich ein Swimmingpool sowie ein Lounge-Bereich mit eigener Beschattung. Auch ein großer Carport ist vorhanden, hier finden ihre Fahrzeuge über Nacht einen sicheren Stellplatz auf eigenem Grund. Insgesamt ist das Grundstück extrem pflegeleicht angelegt, und ist dadurch nicht nur für Familien interessant, auch ältere Menschen kämen hier hervorragend klar!

Im Ganzen bietet das Grundstück satte 489m². Die Wohnfläche beziffert sich auf 142m². Beheizt wird das Haus über eine moderne Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2013. Das Haus verfügt über etliche interessanten Features wie den Wintergarten mit Dreifachverglasung, eine Solarthermie für die Wassertemperierung vom Pool, ein nachträglich installiertes Balkonkraftwerk sowie Fußbodenheizung im Bad vom OG. Erbaut wurde das Haus ursprünglich im Jahr 1938, über die Jahre aber auch stets und ständig saniert u. renoviert. In den Jahren 2013 bis 2016 wurde das Haus komplett kernsaniert. Angefangen vom Dach, über die Fenster u. Haustüre, Elektrik u. Wasserleitungen, die Heizungsanlage und Bäder mit sanitären Anlagen, bis hin zur Fassade. 2023 folgten dann noch etliche Renovierungen der Boden- und Wandbeläge. Alles in Allem erwerben Sie hier nicht nur ein Stück Freiheit, Sie haben sich ein Rundum-Sorglos Paket ausgesucht in extrem gesuchter Lage! Schlagen Sie zu, bevor es ein anderer tut!

Lagebeschreibung:

Giengen bietet nicht nur einen Kindergarten sowie eine Grund- und Hauptschule, sondern auch alles Wichtige vor Ort, vom Supermarkt bis hin zum Hausarzt. Es gibt nicht nur zahlreiche Vereine und Freizeitmöglichkeiten, auch viele große Arbeitgeber der Region (Bosch,

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Giengen
- > 6 Zimmer

- > 142 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3826



Ziegler, Zeiss, Voith-Hartmann Heidenheim...) sind nach kurzer Fahrzeit mit dem Auto erreicht. Die Auffahrt zur A7 Anschlussstelle HDH ist nur ein paar Kilometer entfernt. Auch Ulm ist einer halben Stunde mit dem Auto gut zu erreichen und bietet Ihnen die Möglichkeit als Pendler schnell hin und her zu kommen.

Im direkten Umfeld findet sich ein Bäcker, die Bushaltestelle, Schule und Kindergarten sowie das Sundgau Center, und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

Sonstiges:

Informationen zum Erwerb:

Uns ist es wichtig, Ihnen baldmöglichst alle Informationen zur Verfügung zu stellen.

Haben Sie noch den einen oder anderen offenen Punkt, den Sie klären möchten?

Rufen Sie uns einfach an!

Unser Team steht Ihnen unter der Tel. 0172-8115143 gerne zur Verfügung. Das gilt selbstverständlich auch für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit können wir nicht übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Immobilien mit Niveau

Objektbilder:



2



3



4



5

Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau

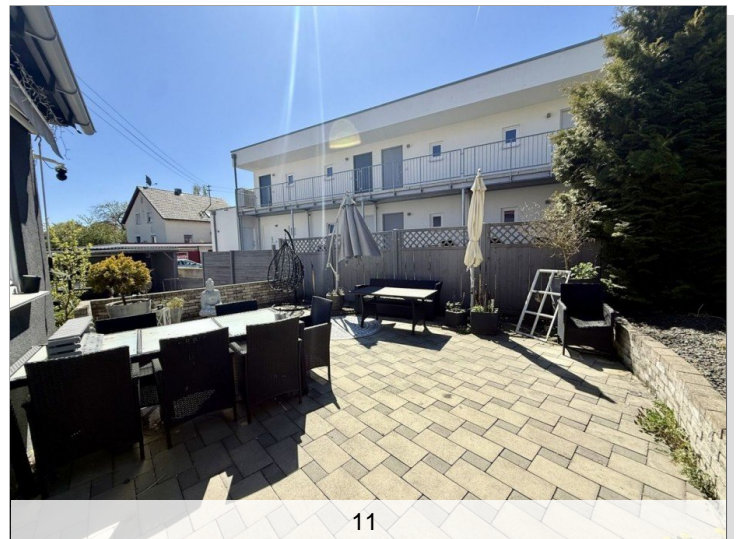
Tel.: 09077-6231

immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Giengen
- > 6 Zimmer

- > 142 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3826



Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau
Tel.: 09077-6231
immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Giengen
- > 6 Zimmer

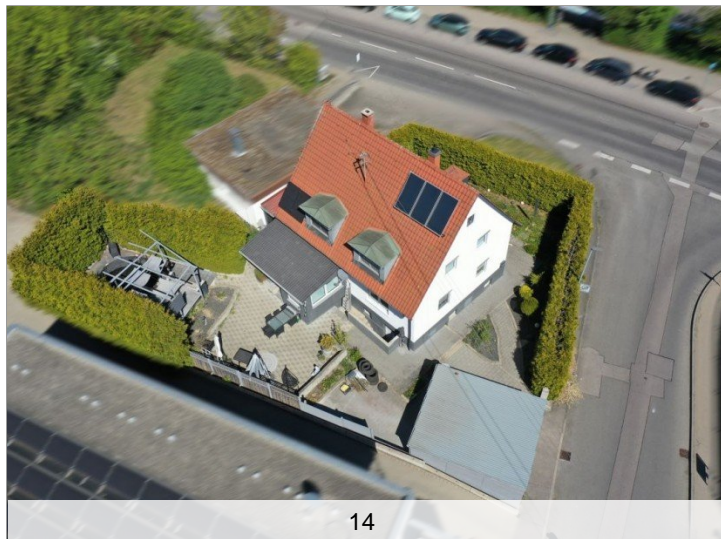
- > 142 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3826



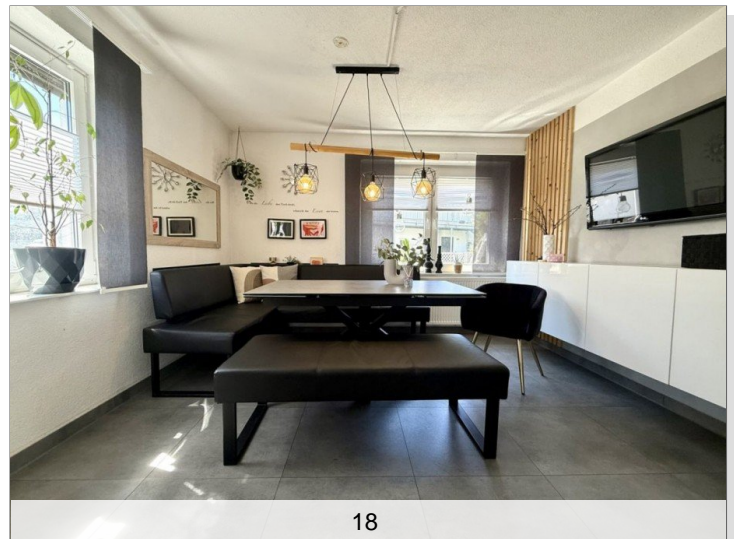
13



16



14



18



15



19

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Giengen
- > 6 Zimmer

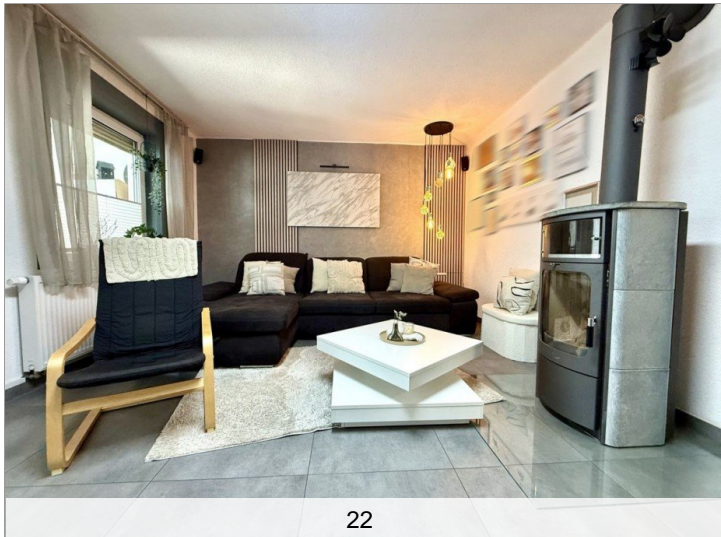
- > 142 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3826



20



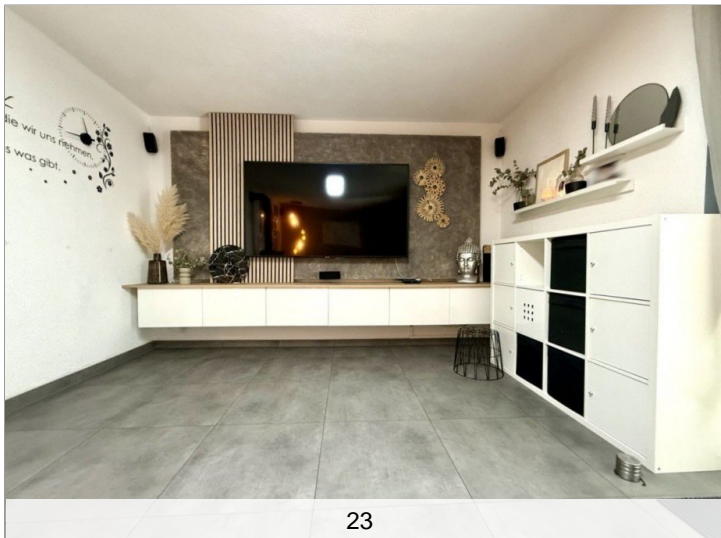
25



22



6



23

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau
Tel.: 09077-6231
immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

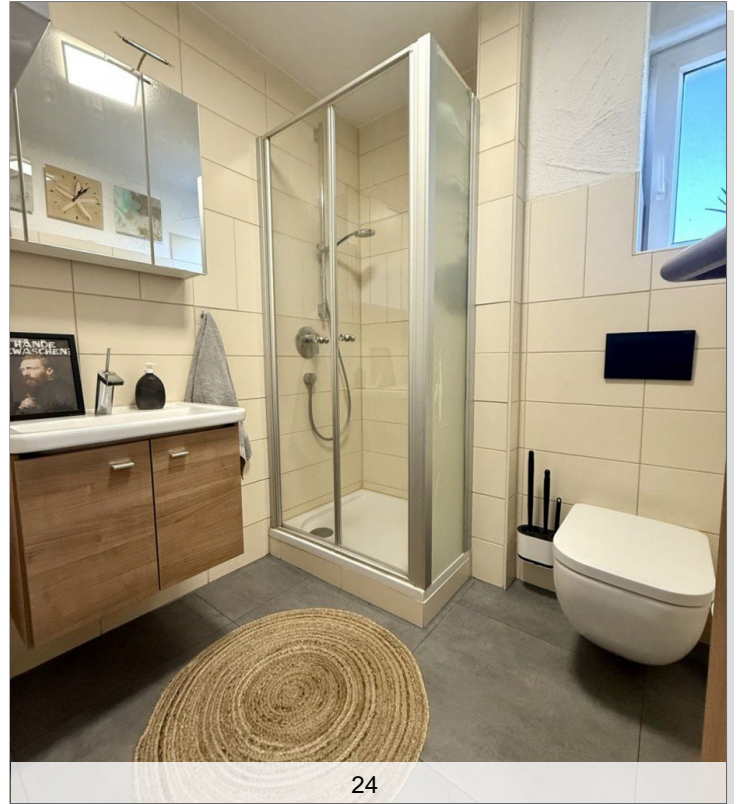
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Giengen
- > 6 Zimmer

- > 142 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3826



17



24



21

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Giengen
- > 6 Zimmer

- > 142 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3826



AGB:

AGBs:

Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben des Grundeigentümers und bzw. oder des Vermieters oder Vormieters richtig sind und das Objekt im Augenblick des Zuganges noch verfügbar ist. Der Inhalt ist vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt; es dürfen daher weder das Angebot noch Einzelheiten daraus Dritten ohne unsere Einwilligung weitergegeben werden, andernfalls haftet der Empfänger bei Abschluss für unsere fällige Provision (Courtage). Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von unserem Angebot Gebrauch machen, unabhängig davon, ob Sie sich mit uns oder z.B. dem Eigentümer (Vermieter oder Vormieter) direkt in Verbindung setzen. Die Höhe einer Ihrerseits zu zahlenden Provision richtet sich nach Vereinbarung. Die jeweils angegebene Provision zahlen Sie nur, wenn ein Vertrag über das Objekt zustande kommt. Sie sind einverstanden, dass wir auch für Ihren Vertragspartner tätig sind. Haben wir nach Aufgabe eines Objektes nicht binnen 2 Wochen von dem Empfänger eine Mitteilung, dass und von wem er das gleiche Objekt evtl. bereits aufgegeben erhalten hat, ist er mit einer entsprechenden späteren Behauptung ausgeschlossen; wir sind verpflichtet, den Empfänger bei Beginn der Frist auf diese Bedeutung besonders hinzuweisen.

Immobilien mit Niveau haftet nicht für den Inhalt externer Internetseiten, die über Links von dieser Website erreicht werden können oder die ihrerseits auf diese Website verweisen. Die Wiederrufsfrist beträgt 2 Wochen. Diese kann aber mit einem schriftlichen Verzicht aufgehoben werden.