

# EXPOSÉ

## Volltreffer! Saniertes Ein- Zweifamilienhaus in Traumlage von Giengen a. d. Brenz!



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 89537 Giengen  
Baujahr: 1984  
Zimmerzahl: 6  
Wohnfläche (ca.): 160 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 554 m<sup>2</sup>  
Garage / Stellplatz: ja  
Energieausweis: Bedarfsausweis  
Wesentlicher Energieträger: Gas

**Kaufpreis  
€ 539.000,-**

### Immobilien mit Niveau

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

- > Einfamilienhaus
- > Giengen
- > 6 Zimmer

- > 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3926



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89537 Giengen
Baujahr	1984
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	554 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	539.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	197,08 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1984
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:

Im Erdgeschoss erwartet Sie nach Zutritt ein zentrales Treppenhaus, welches EG, OG und den Keller miteinander verbindet. In der abschließbaren Erdgeschossseinheit erwartet Sie ein zentraler Flur, welcher Ihnen gleichzeitig einen Garderobenbereich bietet. Weiterhin findet sich ein helles und geräumiges Kinderzimmer sowie das große Elternschlafzimmer, welches nicht nur genügend Raum für ein Boxspringbett und einen XXL-Kleiderschrank bietet, sondern auch direkten Zutritt auf die Terrasse. Weiterhin findet sich die Küche, diese ist bereits mit einer neuen, hochwertigen und bisher unbenutzten Küche ausgestattet. Direkt daneben findet sich der große Hauptwohnbereich. Es findet sich ein großzügiger Essbereich mit Platz für die ganze Familie, sowie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit großer Fensterfront und direkten Zutritt zur Sonnenterrasse und dem bereits schön eingewachsenen Garten. Die Terrasse wurde ebenfalls bereits erneuert und mit einem durchdachtem Sichtschutz versehen, hier werden Sie

vielleicht schon diesen Sommer genießen. Durch die offene und moderne Raumgestaltung, durch die hochwertigen Materialien die hier während der Sanierung verbaut worden ist höchster Wohnkomfort garantiert! Weiterhin findet sich noch das Tageslichtbadezimmer, ausgestattet mit einer Dusche und einer Badewanne. Das WC findet sich separat. Alleine im Erdgeschoss stehen Ihnen rund 100m<sup>2</sup> Wohnraum zur Verfügung.

## Ausstattung:

Das Dachgeschoss bietet rund 60m<sup>2</sup> weiteren interessanten Wohnraum. Neben einem vollwertigen Tageslichtbadezimmer, welches mit einer Dusche und einem WC ausgestattet ist, findet sich auch ein zentraler Flur. Ebenso findet sich ein großes Schlafzimmer, mit direktem Zutritt auf den davor gelagerten Sonnenbalkon. Weiterhin findet sich ein großer Galerieraum, dieser wurde nachträglich ausgebaut, mit Heizkörpern versehen und könnte universell als Wohn- Schlaf- oder Büroraum genutzt werden. Auch die Installation einer Küche wäre hier möglich, Anschlüsse wurden vorverlegt, des Weiteren wurden einige praktische Einbauschränke verbaut.

So flexibel die heutigen Zeiten alles von uns abverlangen, so flexibel können Sie dieses Haus gestalten. Ob Sie im OG ihre Teenager oder das Altenteil unterbringen, ob Sie die Einheit komplett fremd vermieten oder aber hier ihr Business starten und hier vielleicht ihr Büro oder ihr Kleingewerbe unterbringen, fast alles wäre möglich! Selbstverständlich ist das Haus auch voll unterkellert. Hier findet sich eine praktische Waschküche, ein Heizraum, 3 Lagerräume, sowie ein großer und heizbarer Hobbyraum, ideal für Teenager, die Modellbahn oder aber auch das Musikzimmer.

Abgerundet wird das Angebot durch eine große KFZ-Garage sowie einen zweiten Stellplatz auf eigenem Grund. Praktischerweise hat das Grundstück auch einen zweiten Hinterausgang, ideal für Gartenaktionen, große Einkäufe oder sonstige logistische Zwecke.

## 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, 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 ein Discounter in drei Minuten Entfernung.

## Sonstiges:

Die Wohnfläche betrug ursprünglich 130m<sup>2</sup>, nach nun kompletten DG-Ausbau insgesamt 160m<sup>2</sup>. Die Gas-Zentralheizung wurde bereits im Jahr 2014 erneuert, ein zweiter Kamin für eine zusätzliche

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Giengen
- > 6 Zimmer

- > 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3926



Stückholzfeuerung wäre vorhanden. In den Jahren 2021-2025 wurde das gesamte Haus umfassend und hochwertig für einen Selbstbezug saniert u. renoviert. Es wurden die Fenster u. Haustüre getauscht, die Fassaden gerichtet, die Elektrik umfassend erneuert, ebenso der Großteil an Wasser- und Abwasserleitungen. Sämtliche Boden- und Wandbeläge wurden getauscht oder aufgearbeitet, ebenso die Türen. Alle Bäder und sanitäre Einrichtungen sind neu und noch ungenutzt, ebenso die Einbauküche. Auch die Kellerfenster, der Balkon, die komplette Terrasse wurde erneuert, insgesamt flossen in den letzten Jahren weit über 150.000€ in diese Immobilie

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.

Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz

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

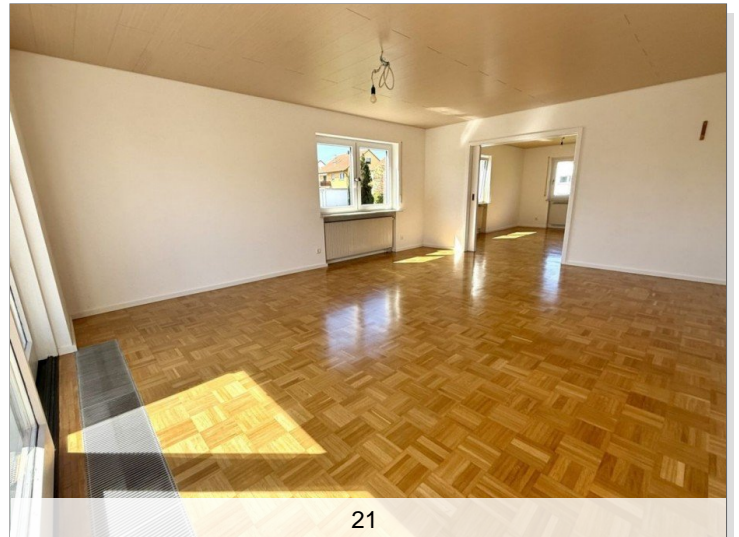
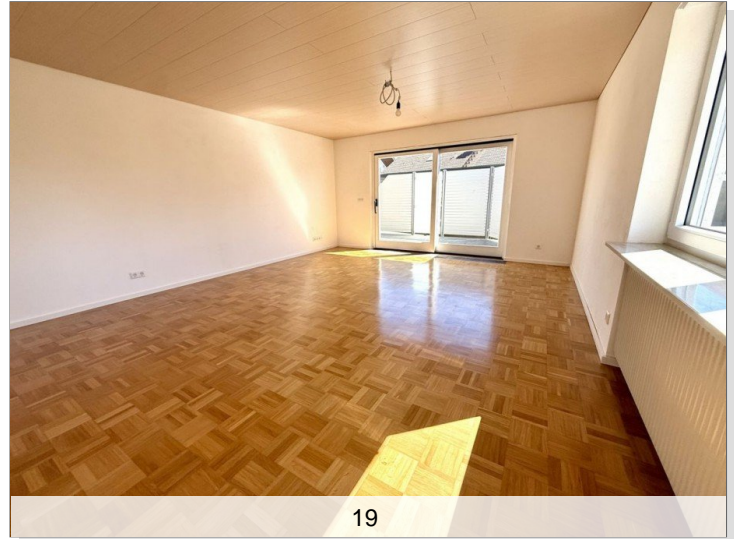
- > 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3926



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Giengen
- > 6 Zimmer

- > 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3926



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Giengen
- > 6 Zimmer

- > 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3926



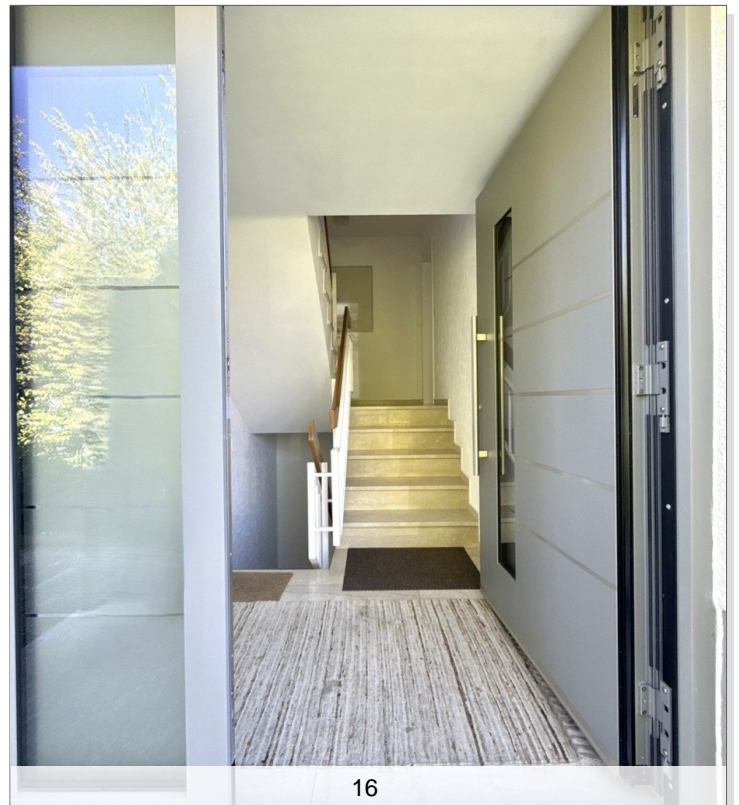
23



9



24



16

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Giengen
- > 6 Zimmer

- > 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3926



17



20



18



25



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Giengen
- > 6 Zimmer

- > 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3926



## 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.