Giengen an der Brenz

Kernsanierte 4,5 Zimmer Wohnung mit Balkon und Garage

Objektnummer: 23288007

KAUFPREIS: 277.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m² • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

Auf einen Blick

Objektnummer	23288007
Wohnfläche	ca. 107 m²
Etage	2
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	277.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergie-verbrauch	71.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.06.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

Die Immobilie

Objektnummer: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

Die Immobilie

Objektnummer: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

Die Immobilie

Objektnummer: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

Die Immobilie

Objektnummer: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

Die Immobilie

Objektnummer: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

Ein erster Eindruck

Kernsanierte 4,5 Zimmer Wohnung mit Balkon und Garage

**Diese 2021 kernsanierte Wohnung befindet sich in einem 1970 erbauten Mehrfamilienhaus. Zwei Aufzüge führen in das zweite Obergeschoss, wo sich die Wohnung befindet.
Ein großer Flur verbindet alle Räumlichkeiten miteinander. Ein Elternschlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer können bedürfnisgerecht genutzt werden und beispielsweise auch als Büro oder Gästezimmer fungieren.
In dem großzügigen Badezimmer mit Fußbodenheizung und Lüftung befindet sich eine Badewanne, eine bodenebene Glasdusche und ein Waschbecken. Ebenfalls befindet sich hier ein Waschmaschinenanschluss. Ein separates WC befindet sich direkt neben dem Badezimmer und ist zusätzlich mit einem Waschbecken ausgestattet.**

**Der rund 30m² große Balkon welcher sich über zwei Seiten zieht, lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die süd/west- Ausrichtung ermöglicht viele Sonnenstunden und einen schönen Ausblick auf den hauseigenen Garten mit Spielmöglichkeiten für Kinder. Der Balkon kann ebenfalls von der Küche oder vom Elternschlafzimmer begangen werden. 2021 wurde auch die Küche erneuert und ist daher in neuwertigem Zustand. Zusätzlich befindet sich hier noch eine Abstellkammer, welche sich optimal zur Aufbewahrung von Vorräten oder anderen Haushaltsgegenständen eignet.
Sämtliche Rechnungen der vorgenommenen Sanierungen sind vorhanden.**

**Zur Wohnung gehört eine Einzelgarage, welche sich neben dem Wohnhaus befindet sowie ein Kellerraum im Untergeschoss.
Aufgrund der äußerst guten Verkehrsanbindung und der zentralen Lage, eignet sich diese Wohnung besonders gut für berufstätige Paare oder Familien mit Kindern. Im Haus besteht ein generelles Hundeverbot, andere Haustiere sind allerdings erlaubt.**

Bitte beachten Sie, dass Besichtigungstermine ausschließlich nach persönlicher Kontaktaufnahme mit uns und nach Vorlage einer aktuellen Finanzierungsbestätigung vereinbart werden können. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage über das Kontaktformular und setzen uns schnellstmöglich mit Ihnen in Verbindung.

Objektnummer: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

Ausstattung und Details

- Wohnung kernsaniert in 2021
- verfügbar ab voraussichtlich Juni/ Juli 2023
- 2. Obergeschoss
- Hausgeld 240 Euro
- Nachtspeicheröfen (Elektro)
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Abstellkammer innerhalb der Küche
- Badezimmer mit Lüftung
- Einzelgarage mit elektrischem Tor
- Kellerraum
- Balkon ca. 30m² mit 3 Zugängen
- zwei Aufzüge
- Gartennutzung mit Spielplatz
- Kabelanschluss
- Hundeverbot im Haus

Objektnummer: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

Alles zum Standort

Giengen liegt am Ostrand der Schwäbischen Alb auf der Lonetal-Flächenalb in einem Talkessel der unteren Brenz nördlich des Flusses zwischen Schießberg und Bruckersberg. Die Brenz betritt von Herbrechtingen kommend im Nordwesten das Stadtgebiet, durchfließt dann die Kernstadt südlich der Altstadt und verlässt es im Südosten in Richtung Hermaringen wieder. Das Stadtgebiet erstreckt sich über eine Höhenlage von 449 m ü. NN beim Wasserwerk Burgberg bis 595 m ü. NN im Gewann Dornhäule an der Grenze zu Heidenheim.

Giengen besitzt einen Sportflugplatz und liegt verkehrsgünstig an der Bundesautobahn 7 (Flensburg–Füssen). Die Stadt ist über die Anschlussstelle Giengen/Herbrechtingen zu erreichen. Die B 19 führt über Herbrechtingen nach Heidenheim.
Die Stadt liegt an der Bahnstrecke Aalen–Ulm und gehört dem Heidenheimer Tarifverbund an. Im Stundentakt verbinden Regio-S-Bahn-Züge der Linie RS 5 Giengen mit Ulm und Aalen. Auf derselben Strecke verkehren außerdem im Zweistundentakt die schnelleren Interregio-Express-Züge der Linie IRE 50 mit Anschluss an die Intercity-Züge (IC) in Aalen. Im Stadtgebiet versorgen fünf Buslinien den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).
Medien

Objektnummer: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.6.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 71.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Zipper

Clichystraße 19, 89518 Heidenheim
Tel.: +49 7321 – 92 52 830
E-Mail: heidenheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com