



Objekt: 2025-TK-2052

MODERN und KERNSANIERT - 3-ZIMMER

Erdgeschoss, Giengen an der Brenz / Hohenmemmingen

Daten

Immobilien-Nr.	2025-TK-2052
Straße	Stipsstraße
Hausnummer	3
PLZ	89537
Ort	Giengen an der Brenz / Hohenmemmingen
Land	Deutschland
Kaufpreis	269.000,00 €
Stellplatzkaufpreis	10.000,00 €
Stellplatzanzahl	1
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt
Keine zusätzliche Käuferprovision	Ja
Befuerung	Gas
Heizungsart	Fußbodenheizung
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 67 m ²
Anzahl Zimmer	3

Anzahl	2
Schlafzimmer	
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab	sofort
Baujahr	1975
Zustand	Saniert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	100,8 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	04.03.2034
Baujahr lt.	1975
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Jahr der Kernsanierung	2024

Beschreibung

Willkommen in Ihrer eigenen Immobilie. Die "Doppelhaushälfte", die aufgrund der Größe von 67,40 m² mehr einer Wohnung gleicht, wurde im Jahr 2023/2024 umfassend kernsaniert. Somit haben Sie hier den Vorteil, dass Sie keine hohen Nebenkosten haben und Sie mit Ihrem Eigentum nicht auf Anweisungen von einer Eigentümergemeinschaft angewiesen sind.

Die 3-Zimmer erstrecken sich über zwei Etagen und beeindrucken mit einer Fußbodenheizung, die nicht nur für wohlige Wärme sorgt, sondern auch den Charme und die Annehmlichkeiten eines modernen Wohnens unterstreicht. Im Erdgeschoss haben Sie genügend Raum für den Wohn-/Küchen-/Essbereich, einem praktisch angelegten Garderobenbereich, sowie einem separaten WC.

Das Badezimmer im Dachgeschoss präsentiert hochwertige Fliesen und eine moderne Ausstattung. Mit der dazugehörenden WALK-IN Dusche haben Sie hier einen aktuellen und zeitlosen Einstieg. Darüberhinaus verfügt diese Etage mit zwei weiteren Zimmern zur freien Verfügung.

Die Aufteilung wurde intelligent gestaltet, um Ihnen zu zweit oder auch mit einem Kind ausreichend Platz zu bieten. Hier verbinden sich die Annehmlichkeiten einer Wohnung mit dem Freiraum eines Hauses, und der offene Grundriss schafft eine behagliche Atmosphäre für gemeinsame Momente.

Abgerundet wird dieses Angebot mit einer Sitzgelegenheit vor dem Hauseingang, wo Sie sich gern an der frischen Luft eine kleine Auszeit nehmen können. Der Stellplatz für Ihr Fahrzeug, kann für 10.000,- Euro erworben werden. Dieser sichert nicht nur die bequeme Parkmöglichkeit, sondern komplettiert das Gesamtbild dieser modernen Immobilie.

Begeben Sie sich auf eine Reise durch Ihr mögliches neues Zuhause – spüren Sie die angenehme Fußbodenheizung, lassen Sie sich von der modernen Ausstattung verführen und erkunden Sie die neu gestalteten Räume, die Ihnen hier zur Verfügung stehen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Lage

Diese Immobilie befindet sich in der ruhigen und familienfreundlichen Umgebung von 89537 Giengen an der Brenz / Hohenmemmingen. Die Immobilie zeichnet sich durch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten aus, was sie zu einem praktischen Standort für den täglichen Bedarf macht.

In unmittelbarer Nähe der Immobilie befinden sich ein Kindergarten und eine Grundschule, während weitere Schulen direkt in der angrenzenden Stadt Giengen zu finden sind. Dies gewährleistet eine solide Bildungsinfrastruktur für Familien.

Die Lage ist geprägt durch ihre Nähe zur Natur, was eine angenehme Balance zwischen städtischem Leben und natürlicher Umgebung schafft. Hohenmemmingen, als Stadtteil von Giengen an der Brenz im Landkreis Heidenheim, bietet somit eine ansprechende Mischung aus urbaner Anbindung und der Möglichkeit, die Natur in unmittelbarer Nähe zu genießen.

Ausstattung Beschreibung

- # 2024 Kernsaniert
- # Baujahr 1975
- # 67,40 m² Wohnfläche
- # 3-Zimmer-Wohnung
- # Fußbodenheizung
- # Badezimmer mit WALK-IN Dusche
- # Gäste-WC
- # Stellplatz für 10.000,-€



Außenansicht



Eingangsbereich



Treppenaufgang



Wohnen-Essen



Wohnen-Essen



Kind



Flur DG



Bad DG



Bad DG



Gäste-WC



Technik



Außenansicht



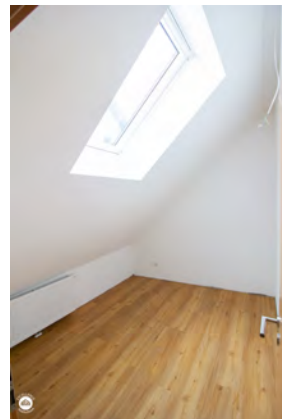
Außenansicht



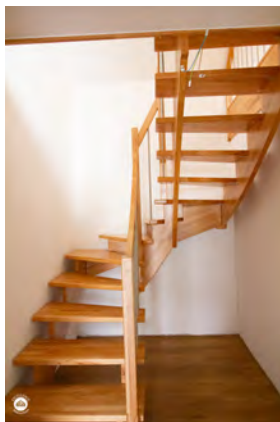
EG



DG



Kind



Treppe



Ihr Ansprechpartner

Herr Thorsten Kunder

EXCELLENCE Maklerhaus

Albert-Einstein-Straße 1

89340 Leipheim

Telefon: 08221200540

Fax: 08221200541

Mobil: 017631058158

E-Mail:

t.kunder@excellence-maklerhaus.de

Web: www.ex-ma.de

Rechtshinweis

Da alle Objektangaben vom Eigentümer stammen und wir diese nicht selbst ermitteln übernehmen wir hierfür keine Gewähr und schließen wir daher jegliche Haftung aus. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.