

# Kernsanierte Doppelhaushälfte

in Giengen/Hohenmemmingen



Objekt Nr. 2023-TK-1701\_1

Stipsstraße 3  
89537 Giengen an der Brenz /  
Hohenmemmingen



**EXCELLENCE**

Maklerhaus

[www.excellence-maklerhaus.de](http://www.excellence-maklerhaus.de)

®

# Lage

Die Doppelhaushälfte 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.

# Die ersten Eindrücke



# Immobilienbeschreibung

Die Doppelhaushälfte 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. Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend erstrahlt diese bezaubernde Doppelhaushälfte in einem völlig neuen Glanz, nachdem sie im Jahr 2023/2024 umfassend kernsaniert wurde. Der Ersteinzug in diese Immobilie wird zu einem unvergesslichen und emotionalen Moment. Mit einer Wohnfläche von 76,91 m<sup>2</sup> erstreckt sich Ihr neues Heim über zwei Etagen, und hier beginnt der einzigartige Charakter dieser Immobilie: Es ist ein Haus, das sich mit seiner Wohnfläche dennoch behaglich in die Dimension einer Wohnung einfügt. Diese smarte Raumaufteilung verbindet das Beste aus beiden Welten und schafft eine unvergleichliche Wohnatmosphäre.

Die Fußbodenheizung durchzieht dieses charmante Domizil und sorgt für eine behagliche Wärme, während der moderne Grundriss eine einladende Atmosphäre schafft.

Die 4-Zimmer wurden mit viel Liebe zum Detail gestaltet und bieten Ihnen die ideale Umgebung, um hier Ihr eigenes Zuhause zu schaffen. Das Badezimmer im Obergeschoss präsentiert sich als zeitloser und moderner Ruhepol, in dem Sie den Alltagsstress hinter sich lassen können. Die hochwertigen Fliesen und die moderne Ausstattung verleihen diesem Raum eine zeitlose Eleganz. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss ein separates WC, um Ihnen den Komfort des täglichen Lebens zu bieten. Ein praktischer Abstellraum steht Ihnen im Erdgeschoss zur Verfügung, um Ordnung zu halten und alles Nötige griffbereit zu haben. Hier wird Wohnen zum reinen Vergnügen. Ein weiteres Plus ist der exklusive Stellplatz für Ihr Fahrzeug, der für 10.000,- Euro erworben werden kann und nicht nur die bequeme Parkmöglichkeit sichert, sondern auch das Gesamtpaket abrundet. Treten Sie ein, spüren Sie die Wärme der Fußbodenheizung, lassen Sie sich von der einheitlichen Ausstattung verzaubern und erleben Sie das unbeschreibliche Gefühl des Ersteinzugs in Ihr neues Zuhause.

Diese Doppelhaushälfte ist nicht nur ein Haus – es ist der Beginn einer neuen Lebensphase, ein Ort, an dem Erinnerungen geschaffen und Träume gelebt werden. Hier verschmelzen die Vorzüge eines Hauses mit dem Komfort einer Wohnung. Nehmen Sie sich die Zeit, sich in diese einzigartige Immobilie zu verlieben – Ihr neues Kapitel beginnt hier! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem charmanten Domizil begeistern.



- # 2024 Kernsaniert
- # Baujahr 1975
- # 76,91 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- # 4-Zimmer-Wohnung
- # Fußbodenheizung
- # Badezimmer im OG
- # WC im EG
- # Abstellraum
- # Stellplatz für 10.000,-€

KAUFPREIS Doppelhaushälfte 299.000,- €

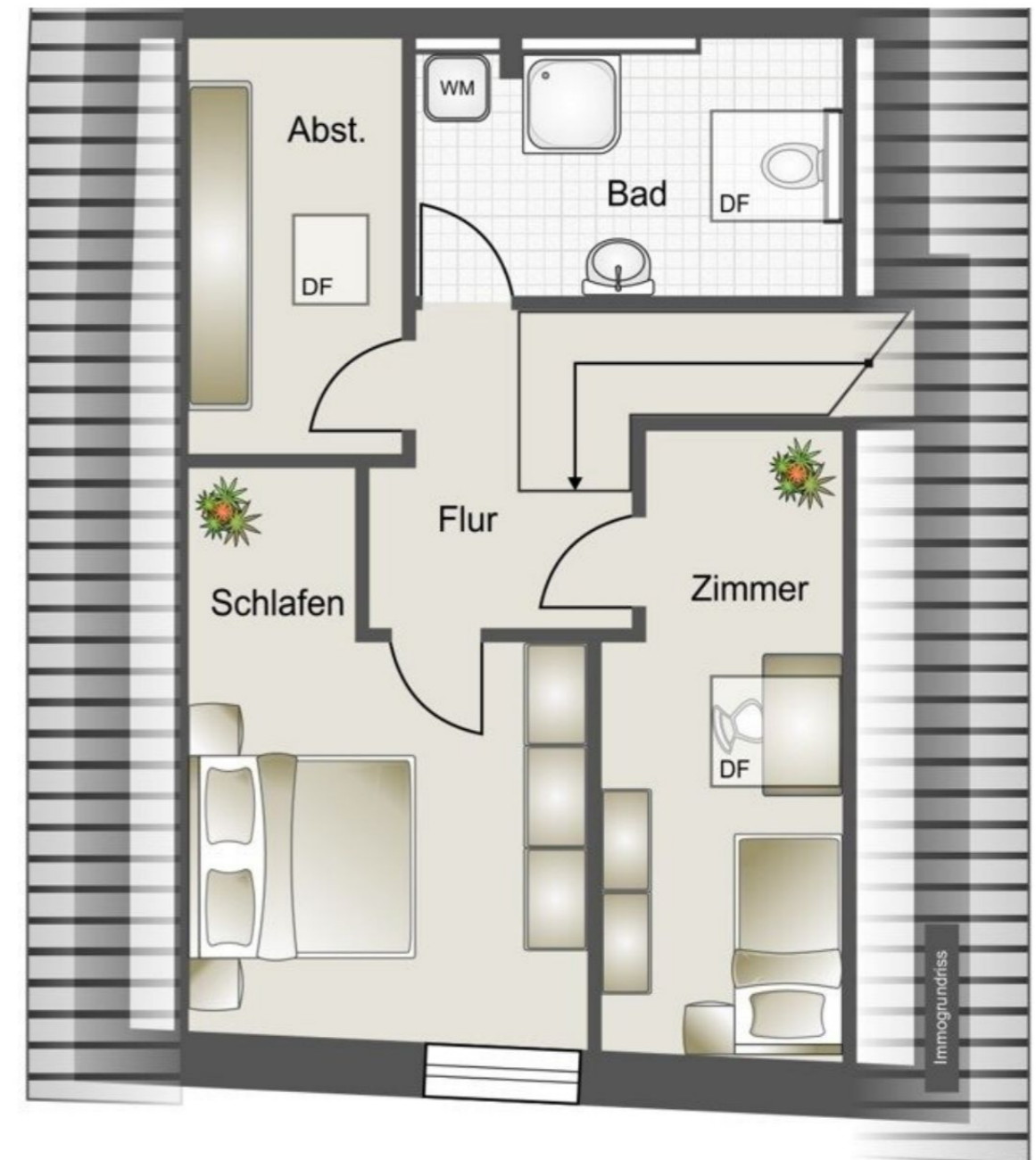
# Grundriss

Erdgeschoss



# Grundriss

Obergeschoss



# Ihr Ansprechpartner

Thorsten Kunder



**EXCELLENCE**  
Maklerhaus

®

## **EXCELLENCE Maklerhaus**

Albert-Einstein-Straße 1  
89340 Leipheim

Telefon: 08221-200540  
Mobil: 0176/31058158  
Email: [t.kunder@ex-ma.de](mailto:t.kunder@ex-ma.de)  
Webseite: [www.excellence-maklerhaus.de](http://www.excellence-maklerhaus.de)

Da alle Objektangaben vom Eigentümer stammen und wir diese nicht selbst ermitteln übernehmen wir hierfür keine Gewähr und schließen 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.

