



Objekt: 2025-TK-2053

CHARMANTES EINFAMILIENHAUS in ruhiger Lage

Einfamilienhaus, Giengen an der Brenz

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-
maklerhaus.de
www.ex-ma.de

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

Daten

Immobilien-Nr.	2025-TK-2053
PLZ	89537
Ort	Giengen an der Brenz
Land	Deutschland
Kaufpreis	255.000,00 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt
Befuerung	Gas
Heizungsart	Gaszentralheizung
Küche	Einbauküche
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 123 m ²
Anzahl Zimmer	6

Anzahl	4
Schlafzimmer	
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 550 m ²
Anzahl sep. WC	1
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1954
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Baujahr lt.	1954
Energieausweis	
wesentlicher Energieträger	Gas

Beschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1954, mit einem Anbau von 1963, ist das ideale Zuhause für eine Familie, die sowohl den Charme eines älteren Hauses als auch die Annehmlichkeiten moderner Ausstattung zu schätzen weiß. Mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 123 m² und einem Hanggrundstück von 550 m² bietet diese Immobilie reichlich Platz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus wurde 2019 umfangreich modernisiert, ohne dabei seinen ursprünglichen Charme zu verlieren. Die Gaszentralheizung wurde im gleichen Jahr erneuert und sorgt in Kombination mit den neuen Kunststoffenstern für eine deutlich bessere Energieeffizienz. Auch das Dach wurde 2019 komplett saniert, sodass Sie sich keine Sorgen um zukünftige Investitionen in diese Bereiche machen müssen.

Die gut durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt 6 Zimmer. Hiervon haben Sie allein im Erdgeschoss neben dem zentralen Wohnbereich und der angrenzenden Küche zwei Zimmer, die Sie selbstverständlich ganz individuell als Schlaf oder auch Arbeitszimmer nutzen können. Das Badezimmer im Erdgeschoss wird noch mit dem Gäste WC auf gleicher Ebene ergänzt. Schön, dass Sie Ihr Bad hier für sich ganz allein haben.

Mit viel Liebe zum Detail wurde dieses Haus durch die Besitzer auf Vordermann gebracht und genießt eine schöne Optik, die Sie sicherlich zu schätzen wissen werden.

Die Etage im Dachgeschoss liefert Ihnen neben dem Kinderzimmer ein großes Schlafzimmer mit Bad. Diese großzügige Gestaltung ermöglicht eine hohe Funktionalität für die ganze Familie und bietet gleichzeitig eine gewisse Privatsphäre.

Der Garten rund um das Haus bietet nicht nur eine schöne Fläche für Freizeit und Erholung, sondern auch einen Platz für Kinder zum Spielen und Entspannen. Die erhöhte Lage bietet Ihnen schöne Ausblicke und sorgt für besondere Privatsphäre für Ihre Familie!

Zudem bietet das vorhandene Gartenhaus zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder Ihre persönliche Sammlung.

Abschließend finden Sie im Keller ausreichend Platz für Lagerräume, eine Waschküche und weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Durch die ruhige Lage, ein wunderbares Grundstück und die durchdachte Raumaufteilung, ist dieses Haus ein wahrer Familiengewinn. Der perfekte Rahmen für das Zu Hause und eine gemütliche Atmosphäre, in der Sie sich rundum wohlfühlen werden.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage im Hölzlesweg, einem gepflegten Wohngebiet im Giengener Stadtteil Hürben. Die Straße ist wenig befahren und verläuft als reine Anliegerstraße, was für ein angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld sorgt. Die Hanglage bietet nicht nur einen schönen Ausblick, sondern auch ein Plus an Privatsphäre.

In unmittelbarer Nähe liegt die Grundschule Hürben, die bequem zu Fuß erreichbar ist – ideal für Familien mit schulpflichtigen Kindern. Auch mehrere Kindergärten, darunter das Kinder- und Familienzentrum Salztröge sowie weitere städtische und kirchliche Einrichtungen, befinden sich im näheren Umkreis. Weiterführende Schulen wie die Robert-Bosch-Realschule und das Margarete-Steiff-Gymnasium sind mit dem Fahrrad oder dem öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar und bieten umfassende Bildungsangebote für Kinder und Jugendliche.

Die Nahversorgung ist ebenfalls gesichert: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie kleinere Fachgeschäfte befinden sich sowohl im Stadtteil Hürben als auch in der nahegelegenen Innenstadt von Giengen. Ein größerer REWE-Markt ist nur wenige Autominuten entfernt.

Verkehrstechnisch ist der Standort bestens angebunden. Der Bahnhof Giengen an der Brenz bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Ulm und Aalen, während die Autobahn A7 über die Anschlussstelle Giengen/Herbrechtingen in nur wenigen Minuten erreichbar ist – ideal für Pendler oder Ausflüge in die Region. Ergänzt wird das

Verkehrsangebot durch mehrere innerstädtische Buslinien sowie ein gut ausgebautes Radwegenetz.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und ruhiger Lage macht den Hölzlesweg zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Paare oder Ruhesuchende, die stadtnah wohnen und dennoch die Ruhe eines gewachsenen Wohngebiets genießen möchten.

Ausstattung Beschreibung

- # Baujahr 1954
- # Anbau 1963
- # Grundstück 550 m²
- # Wohnfläche ca. 123 m²
- # 6 Zimmer
- # Gaszentralheizung 2019
- # Kunststofffenster 2019
- # Dach 2019
- # Gäste WC
- # zwei Bäder
- # Gartenhaus
- # Keller



Titelbild



Außenansicht



Zugang zum Haus



Impressionen



Außenansicht



Flur EG



Wohnen EG



Wohnen EG



Küche EG



Küche EG



Wohnen/Schlafen EG



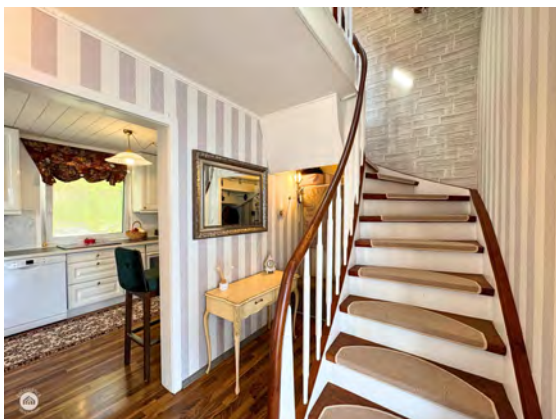
Bad EG



Zimmer EG



Zimmer EG



Flur EG



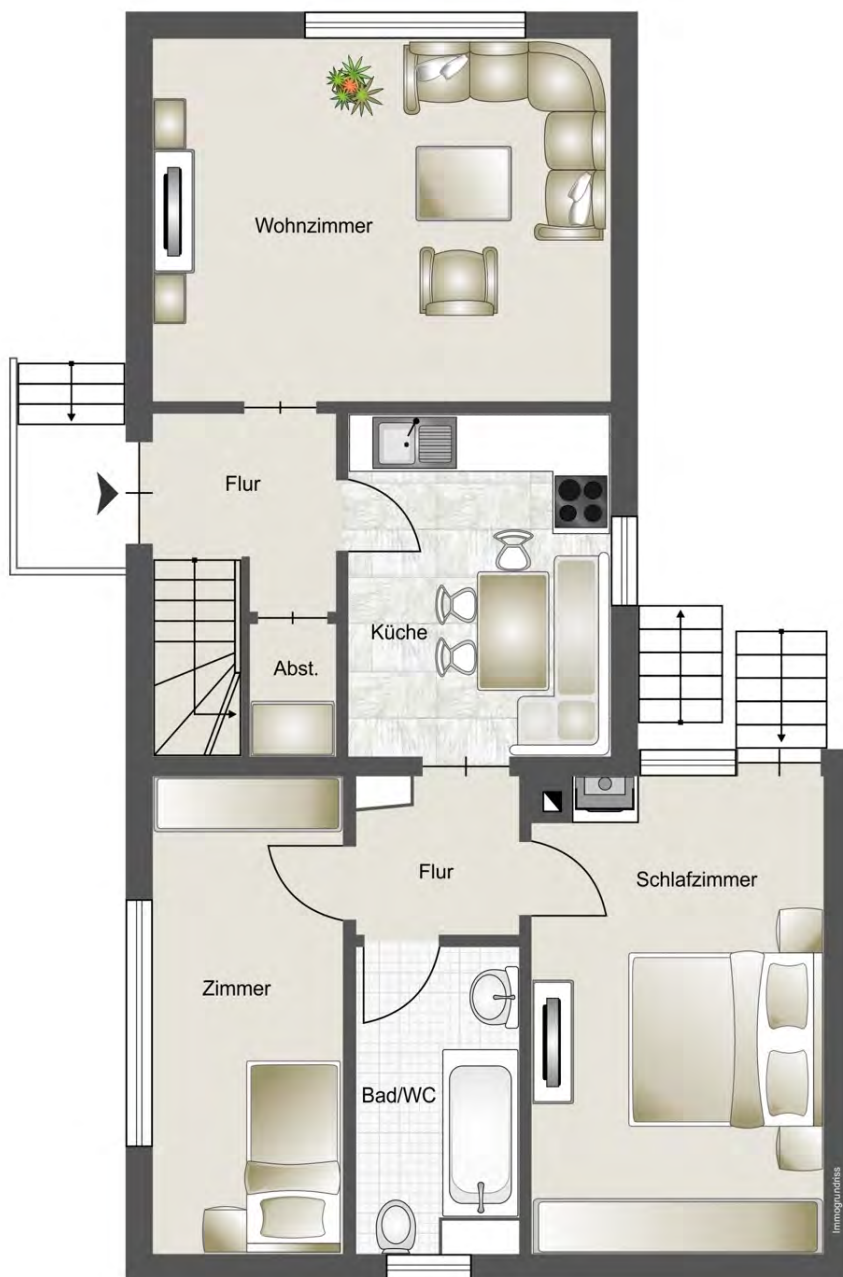
Treppenaufgang



Flur DG



Kind DG



Grundriss EG.jpg



Grundriss DG



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.