



**EXCELLENCE**

Maklerhaus

©



Objekt: 2025-TK-2053

# **CHARMANTES EINFAMILIENHAUS in ruhiger Lage**

Einfamilienhaus, Giengen an der Brenz

EXCELLENCE Maklerhaus

Albert-Einstein-Straße 1  
89340 Leipheim

Tel.: 08221200540

Fax: 08221200541

t.kunder@excellence-  
maklerhaus.de

[www.ex-ma.de](http://www.ex-ma.de)

**EXCELLENCE**

Maklerhaus

## Daten

Immobilien-Nr.	2025-TK-2053	Anzahl	4
PLZ	89537	Schlafzimmer	
Ort	Giengen an der Brenz	Anzahl Badezimmer	2
Land	Deutschland	Grundstücksgröße	ca. 550 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	255.000,00 €	Anzahl sep. WC	1
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt	Objektart	Haus
Befeuerung	Gas	Objekttyp	Einfamilienhaus
Heizungsart	Gaszentralheizung	Nutzungsart	Wohnen
Küche	Einbauküche	Vermarktungsart	Kauf
Terrasse	Ja	Baujahr	1954
Wohnfläche	ca. 123 m <sup>2</sup>	Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Anzahl Zimmer	6	Baujahr lt.	1954
		Energieausweis	
		wesentlicher	Gas
		Energieträger	



**EXCELLENCE**

**Maklerhaus**

—

©

## 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 m<sup>2</sup> und einem Hanggrundstück von 550 m<sup>2</sup> 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 Kunststofffenstern 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. Schän, 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.



**EXCELLENCE**

**Maklerhaus**

—

©

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

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-maklerhaus.de  
[www.ex-ma.de](http://www.ex-ma.de)

Albert-Einstein-Straße 1  
89340 Leipheim

Fax: 08221200541



**EXCELLENCE**

**Maklerhaus**

—

©

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 m<sup>2</sup>
- # Wohnfläche ca. 123 m<sup>2</sup>
- # 6 Zimmer
- # Gaszentralheizung 2019
- # Kunststofffenster 2019
- # Dach 2019
- # Gäste WC
- # zwei Bäder
- # Gartenhaus
- # Keller



# EXCELLENCE

Maklerhaus

©



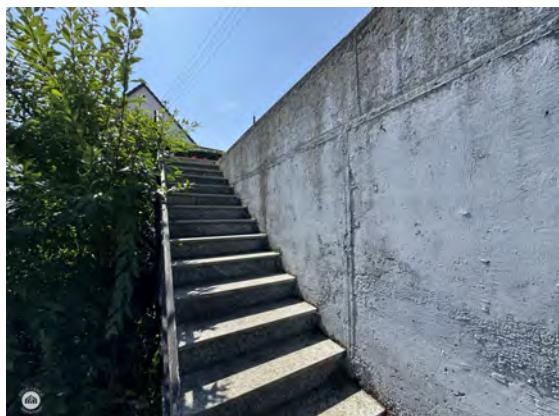
EXCELLENCE Maklerhaus  
www.excellence-maklerhaus.de



Titelbild



Außenansicht



Zugang zum Haus



Impressionen



Außenansicht



Flur EG

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

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

Albert-Einstein-Straße 1  
89340 Leipheim

Fax: 08221200541



**EXCELLENCE**

Maklerhaus



Wohnen EG



Wohnen EG



Küche EG



Küche EG



Wohnen/Schlafen EG



Bad EG

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-  
maklerhaus.de  
[www.ex-ma.de](http://www.ex-ma.de)

Albert-Einstein-Straße 1  
89340 Leipheim

Fax: 08221200541



# EXCELLENCE

Maklerhaus

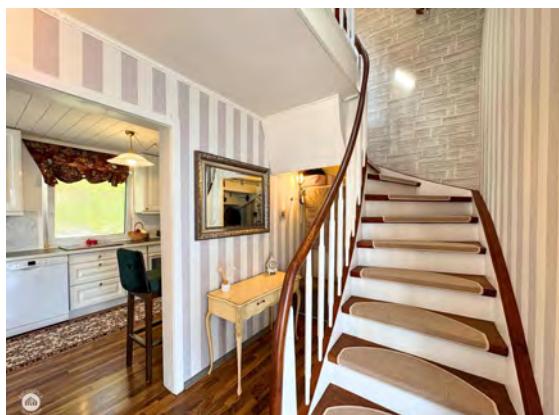
©



Zimmer EG



Zimmer EG



Flur EG



Treppenaufgang



Flur DG



Kind DG

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-  
maklerhaus.de  
[www.ex-ma.de](http://www.ex-ma.de)

Albert-Einstein-Straße 1  
89340 Leipheim

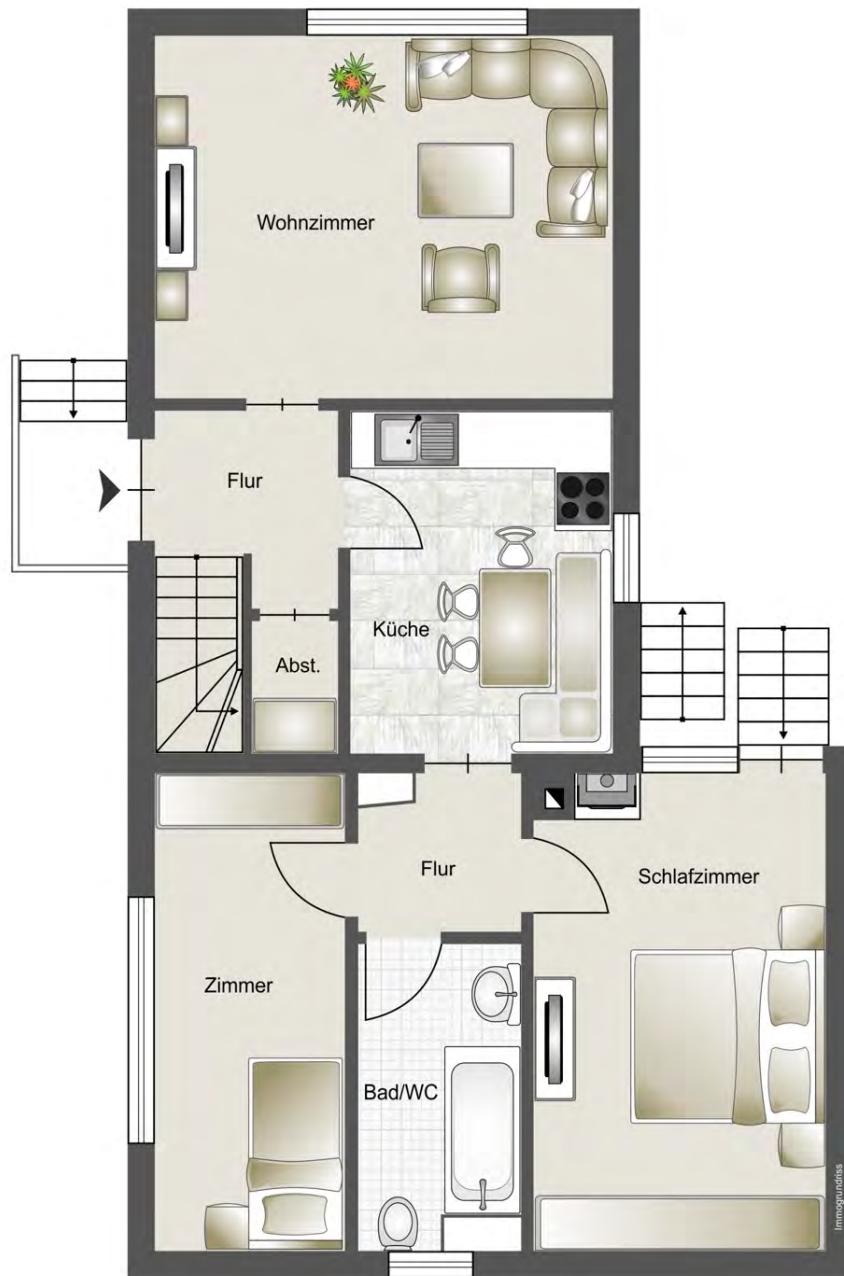
Fax: 08221200541



**EXCELLENCE**

Maklerhaus

©



Grundriss EG.jpg

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-  
maklerhaus.de  
[www.ex-ma.de](http://www.ex-ma.de)

Albert-Einstein-Straße 1  
89340 Leipheim

Fax: 08221200541



**EXCELLENCE**

Maklerhaus

—

©



Grundriss DG

EXCELLENCE Maklerhaus

Albert-Einstein-Straße 1  
89340 Leipheim

Tel.: 08221200540

Fax: 08221200541

t.kunder@excellence-  
maklerhaus.de

[www.ex-ma.de](http://www.ex-ma.de)



**EXCELLENCE**

Maklerhaus

—

©



## 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](mailto:t.kunder@excellence-maklerhaus.de)

Web: [www.ex-ma.de](http://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 Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

[t.kunder@excellence-maklerhaus.de](mailto:t.kunder@excellence-maklerhaus.de)  
[www.ex-ma.de](http://www.ex-ma.de)

Albert-Einstein-Straße 1

Fax: 08221200541

89340 Leipheim