Giengen an der Brenz

# Completely renovated 4.5 room apartment with balcony and garage

*Property ID: 23288007*




PURCHASE PRICE: 277.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 107 $m^2$ • ROOMS: 4.5

Property ID: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 23288007 |
| Living Space | ca. 107 m² |
| Floor | 2 |
| Rooms | 4.5 |
| Bedrooms | 3 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 1970 |
| Type of parking | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 277.000 EUR |
| Type | Apartment |
| Modernisation / Refurbishment | 2021 |
| Condition of property | Renovated |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Underfloor heating |
| Energy Source | Electro |
| Energy certificate valid until | 26.06.2028 |
| Power Source | Electric |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 71 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | B |
| Year of construction according to energy certificate | 1970 |

Property ID: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

# The property





Property ID: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

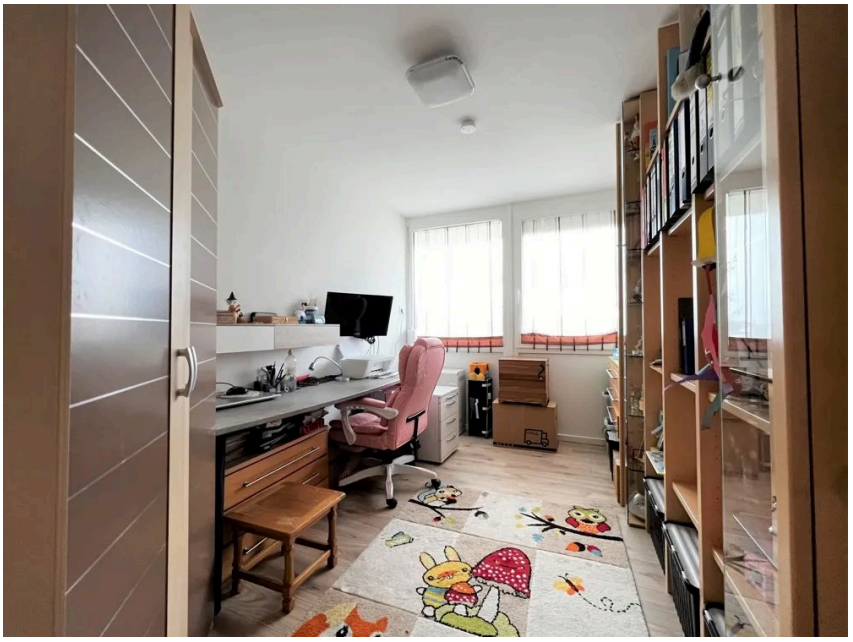
# The property





Property ID: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

# The property





Property ID: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

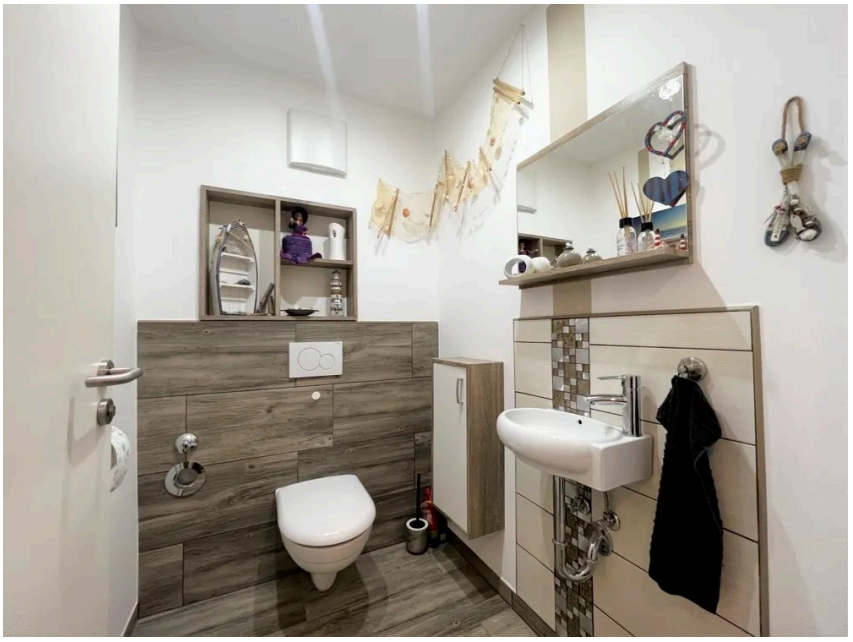
# The property





Property ID: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

# The property





Property ID: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

# A first impression

Completely renovated 4.5-room apartment with balcony and garage. This fully renovated apartment, completed in 2021, is located in a multi-family building constructed in 1970. Two elevators provide access to the second floor, where the apartment is situated. A spacious hallway connects all the rooms. A master bedroom and two children's bedrooms can be used as needed, for example, as an office or guest rooms. The generously sized bathroom features underfloor heating and ventilation, a bathtub, a walk-in glass shower, and a sink. A washing machine connection is also available. A separate toilet, also equipped with a sink, is located directly next to the bathroom. The approximately 30 m² balcony, which extends along two sides of the apartment, invites you to relax and unwind. Its south/west orientation allows for plenty of sunshine and a lovely view of the building's garden with play areas for children. The balcony can also be accessed from the kitchen or the master bedroom. The kitchen was also renovated in 2021 and is therefore in like-new condition. In addition, there is a storage room, ideal for storing supplies or other household items. All invoices for the completed renovations are available. The apartment includes a single garage located next to the building and a cellar storage room in the basement. Due to its excellent transport links and central location, this apartment is particularly well-suited for working couples or families with children. Dogs are not permitted in the building, but other pets are allowed. Please note that viewings can only be arranged after you have contacted us personally and provided us with current proof of financing. We look forward to your inquiry via the contact form and will get in touch with you as soon as possible.

Property ID: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

# Details of amenities

- 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

Property ID: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

# All about the location

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

Property ID: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

# Other information

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.

Property ID: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Zipper

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com