Giengen an der Brenz

# Teljesen felújított 4,5 szobás lakás erkéllyel és garázzsal

*VP azonosító: 23288007*




VÉTELÁR: 277.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 107 m² • SZOBÁK: 4.5

VP azonosító: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 23288007 |
| Hasznos lakótér | ca. 107 m² |
| Emelet | 2 |
| Szobák | 4.5 |
| Hálószobák | 3 |
| Fürdoszobák | 1 |
| Építés éve | 1970 |
| Parkolási lehetoségek | 1 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 277.000 EUR |
| Lakás | Emelet |
| Modernizálás / felújítás | 2021 |
| Az ingatlan állapota | Részleges Felújított |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Felszereltség | Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

VP azonosító: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Padlófűtés |
| Energiaforrás | Elektro |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 26.06.2028 |
| Energiaforrás | Elektromosság |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energia tanusítvány |
| Végso energiafogyasztás | 71 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | B |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1970 |

VP azonosító: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

# Az ingatlan





VP azonosító: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

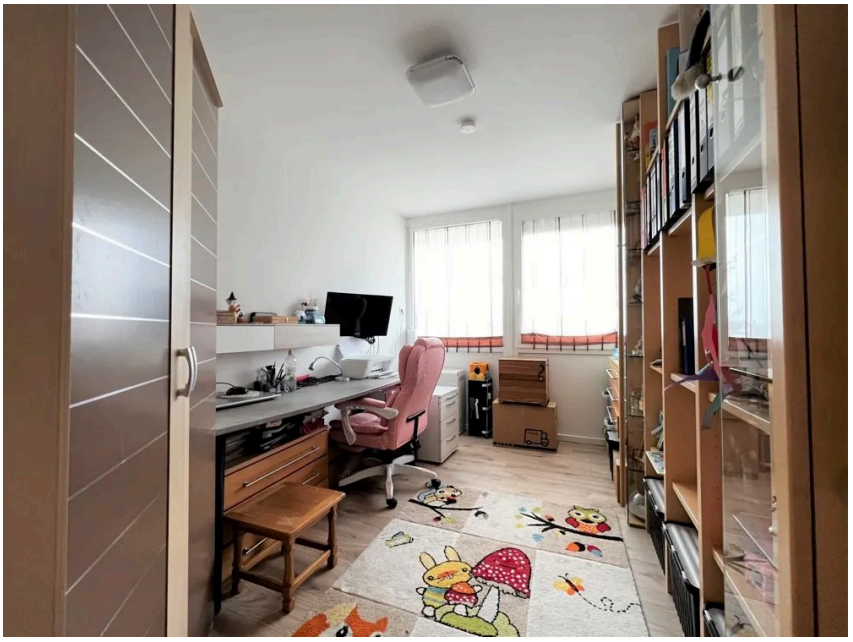
# Az ingatlan





VP azonosító: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

# Az ingatlan





VP azonosító: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

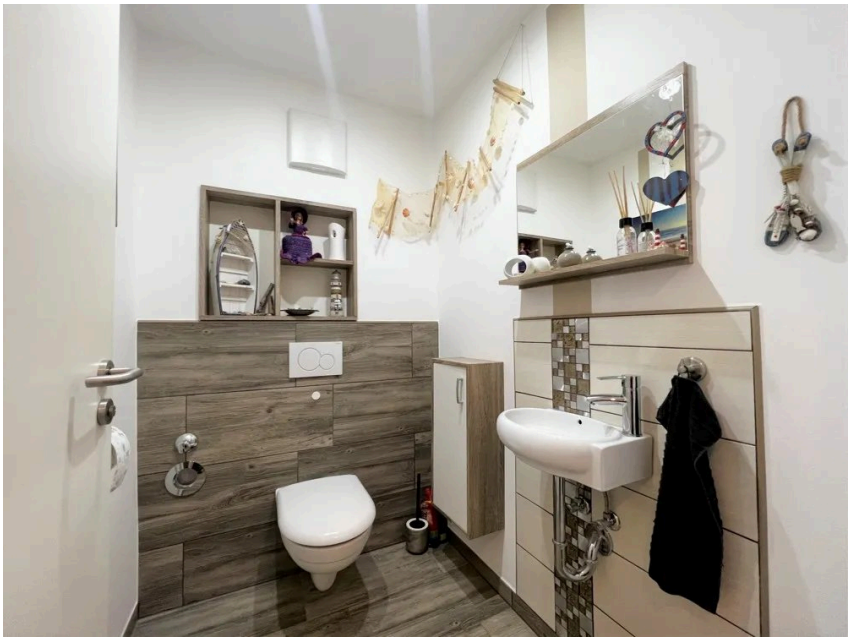
# Az ingatlan





VP azonosító: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

# Az ingatlan





VP azonosító: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

# Az elso benyomás

Teljesen felújított, 4,5 szobás, erkélyes és garázzsal rendelkezo lakás. Ez a 2021-ben elkészült, teljesen felújított lakás egy 1970-ben épült társasházban található. Két lift biztosítja a hozzáférést a második emelethez, ahol a lakás található. Egy tágas eloszoba köti össze az összes szobát. Egy fo hálószoba és két gyerekszoba szükség szerint használható, például irodaként vagy vendégszobaként. A nagyméretu fürdoszobában padlófutés és szelloztetés, fürdokád, beépített üveg zuhanykabin és mosdó található. Mosógép csatlakozás is rendelkezésre áll. A fürdoszoba mellett található egy különálló WC, amely szintén mosdóval van felszerelve. A lakás két oldalán végighúzódó, körülbelül 30 m²-es erkély pihenésre és kikapcsolódásra csábít. Déli/nyugati tájolása sok napsütést és gyönyöru kilátást biztosít az épület kertjére, ahol játszóterek találhatók a gyerekek számára. Az erkélyre a konyhából vagy a fo hálószobából is fel lehet jutni. A konyhát szintén 2021-ben újították fel, ezért újszeru állapotban van. Ezen kívül van egy tárolóhelyiség is, amely ideális készletek vagy egyéb háztartási cikkek tárolására. Az elvégzett felújításokról minden számla rendelkezésre áll. A lakáshoz tartozik egy garázs az épület mellett, valamint egy pinceszinti tárolóhelyiség az alagsorban. Kiváló közlekedési kapcsolatainak és központi elhelyezkedésének köszönhetoen ez a lakás különösen alkalmas dolgozó párok vagy gyermekes családok számára. Kutyák nem megengedettek az épületben, de más háziállatok megengedettek. Felhívjuk figyelmét, hogy a megtekintést csak személyes kapcsolatfelvétel és a finanszírozás érvényes igazolásának benyújtása után tudjuk megszervezni. Várjuk megkeresését a kapcsolatfelvételi urlapon keresztül, és a leheto leghamarabb felvesszük Önnel a kapcsolatot.

VP azonosító: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

# Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

# Minden a helyszínrol

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

VP azonosító: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

# További információ / adatok

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.

VP azonosító: 23288007 - 89537 Giengen an der Brenz

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Alexander Zipper

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

www.von-poll.com