Giengen an der Brenz

# Wohnen mit Weitblick – renovierte 4-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon

*Objektnummer: 26288027*




KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106.61 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26288027 - 89537 Giengen an der Brenz


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26288027 - 89537 Giengen an der Brenz

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26288027 |
| Wohnfläche | ca. 106.61 m² |
| Etage | 6 |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1970 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 275.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26288027 - 89537 Giengen an der Brenz

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Strom |
| Energieausweis gültig bis | 26.06.2028 |
| Befeuerung | Elektro |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 71 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B |
| Baujahr laut Energieausweis | 1970 |

Objektnummer: 26288027 - 89537 Giengen an der Brenz

# Die Immobilie





Objektnummer: 26288027 - 89537 Giengen an der Brenz

# Die Immobilie





Objektnummer: 26288027 - 89537 Giengen an der Brenz

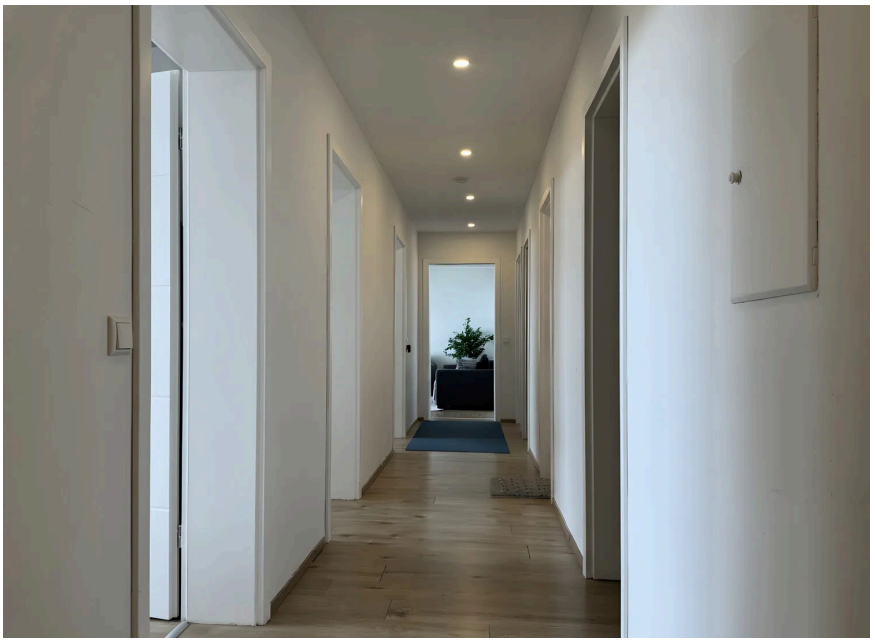
# Die Immobilie





Objektnummer: 26288027 - 89537 Giengen an der Brenz

# Die Immobilie





Objektnummer: 26288027 - 89537 Giengen an der Brenz

# Die Immobilie





Objektnummer: 26288027 - 89537 Giengen an der Brenz

# Die Immobilie





Objektnummer: 26288027 - 89537 Giengen an der Brenz

# Die Immobilie





Objektnummer: 26288027 - 89537 Giengen an der Brenz

# Die Immobilie



Objektnummer: 26288027 - 89537 Giengen an der Brenz

# Ein erster Eindruck

Wohnen mit Weitblick – renovierte 4-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon

Diese gepflegte und renovierte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 6. Obergeschoss eines laufend instand gehaltenen Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, helle Wohnräume sowie einen beeindruckenden Weitblick über die grüne Umgebung.

Auf rundum durchdacht geschnittenem Wohnraum bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Paare, Familien oder anspruchsvolle Kapitalanleger. Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt der freundliche Eingangsbereich ein angenehmes Wohngefühl. Von hier aus erschließen sich sämtliche Räume auf komfortable Weise.

Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und lädt zum Verweilen ein. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Das geräumige Elternschlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte. Ob Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästebereich – die flexible Nutzung der Räume passt sich unterschiedlichen Lebenssituationen ideal an.

Ein besonderes Highlight ist der außergewöhnlich großzügige Balkon, der sich über zwei komplette Gebäudeseiten erstreckt. Durch die Zugänge von der Küche sowie den Schlafzimmern entsteht ein harmonischer Übergang zwischen Wohnraum und Außenbereich. Die erhöhte Lage im 6. Obergeschoss eröffnet einen schönen Blick über die Umgebung bis ins Grüne und verleiht der Wohnung ein offenes und luftiges Wohngefühl. Die Ausrichtung sorgt zudem für helle Räume und eine angenehme Wohnqualität zu jeder Tageszeit.

Die Küche fügt sich funktional in das Wohnkonzept ein und wird durch eine praktische Speisekammer ergänzt, die zugleich wertvollen Stauraum für Haushaltsutensilien und Vorräte bietet.

Das modernisierte Badezimmer präsentiert sich in einem zeitlosen Design mit raumhoher Verfliesung, ebenerdiger Dusche sowie einem Anschluss für die Waschmaschine. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC mit eigenem Waschbecken – ein Komfortmerkmal, das insbesondere im Familienalltag geschätzt wird.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Zwei Aufzüge sorgen für einen bequemen Zugang zur Wohnung und unterstreichen den Wohnkomfort innerhalb der

gepflegten Wohnanlage.

Das Gebäude befindet sich in einem sehr ordentlichen Gesamtzustand. Umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden in den vergangenen Jahren durchgeführt, sodass sich die Immobilie heute in einem ansprechenden und gepflegten Erscheinungsbild präsentiert. Die Wohnung selbst wurde renoviert und befindet sich in einem Zustand, der einen sofortigen Bezug ermöglicht.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch die gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Gleichzeitig profitieren Pendler von einer guten Anbindung an die regionalen Verkehrswege.

Die Wohnung ist derzeit an zuverlässige und langfristige Mieter vermietet, die das Objekt sehr gepflegt bewohnen und bei Bedarf gerne weiterhin dort wohnen bleiben möchten. Damit eignet sich die Immobilie sowohl als werthaltige Kapitalanlage mit laufenden Mieteinnahmen als auch als attraktive Option für eine spätere Eigennutzung.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen, einen außergewöhnlichen Balkon und einen herrlichen Ausblick in gepflegtem Wohnumfeld miteinander verbinden möchten.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich zu präsentieren. Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir um die Übermittlung Ihrer vollständigen Kontaktdaten sowie einer allgemeinen Finanzierungsbestätigung.

Objektnummer: 26288027 - 89537 Giengen an der Brenz

# Ausstattung und Details

- renovierte 4-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoss
- großzügiger, durchdachter Grundriss
- außergewöhnlicher Balkon über zwei Gebäudeseiten
- Balkonzugang von Küche und Schlafzimmern
- helle Wohnräume durch große Fensterflächen
- Weitblick ins Grüne
- großzügiges Wohnzimmer
- Elternschlafzimmer sowie zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer
- separate Speisekammer / Abstellraum
- modernisiertes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- separates WC mit eigenem Waschbecken
- eigener Kellerraum
- zwei Aufzüge im Gebäude
- gepflegte Wohnanlage
- laufend instand gehaltenes und modernisiertes Gebäude
- Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz
- sofort bezugsfähiger Zustand
- gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- aktuell zuverlässig vermietet – ideal als Kapitalanlage
- auch für spätere Eigennutzung geeignet

Objektnummer: 26288027 - 89537 Giengen an der Brenz

# Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage in Giengen an der Brenz. Das Wohngebiet zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft, wenig Durchgangsverkehr sowie eine gute Kombination aus naturnahem Wohnen und einer ausgezeichneten Infrastruktur aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und weitere Dienstleister, sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken, Banken sowie gastronomische Angebote befinden sich im näheren Umfeld. Schulen, Kindergärten und verschiedene Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Bushaltestellen befinden sich in der Umgebung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Der Bahnhof Giengen (Brenz) bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Ulm, Aalen und darüber hinaus.

Für Pendler ist die Lage besonders interessant: Die Bundesstraße B19 sowie die Autobahn A7 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und gewährleisten eine gute Anbindung an die Wirtschaftsstandorte der Region, beispielsweise Heidenheim, Ulm oder Aalen.

Zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten in und um Giengen an der Brenz sorgen für einen hohen Wohn- und Erholungswert. Die Stadt bietet zudem ein breites Bildungs- und Freizeitangebot mit Schulen, Kindergärten, Sportanlagen, Hallen- und Freibad sowie kulturellen Einrichtungen.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ruhige Wohnatmosphäre, die gute Infrastruktur und die hervorragende Verkehrsanbindung – ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen in einer attraktiven Wohngegend von Giengen an der Brenz.

Objektnummer: 26288027 - 89537 Giengen an der Brenz

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Zipper

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com