

Stadtvilla mit Büroräumen in exklusiver Südhanglage (Privatverkauf)



Köflacher Str. 33
89537 Giengen an der Brenz

Zimmer: 11,00
Wohnfläche ca.: 340,00 m²
Kaufpreis: 880.000,00 EUR

Ihr Ansprechpartner

Herrn Joachim Hörger
E-Mail: immobilien@gws-hoerger.de
Tel: +49 7322 95 66 881

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	900,00 m ²
Nutzfläche ca.:	100,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Modernisiert
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1974
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2013
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger:	Strom
Endenergieverbrauch:	90,80 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	C
Baujahr laut Energieausweis:	1974
Bezugsfrei ab:	flexibel
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	3

Stadtvilla mit Büroräumen in exklusiver Südhanglage



Köflacher Str. 33
89537 Giengen an der Brenz

Zimmer: 11,00
Wohnfläche ca.: 340,00 m²
Kaufpreis: 880.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

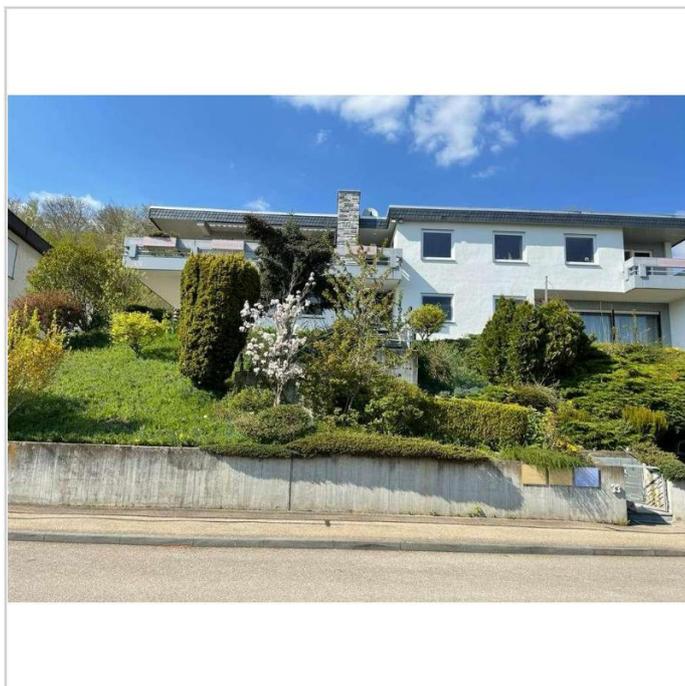
Diese zweistöckige attraktive Immobilie bietet genügend Platz für Wohnen und Arbeiten im eigenen Haus. Die obere über 200 qm große Wohnung bietet 4-5 Schlafzimmer und ein Wohnzimmer mit 55 qm. Im EG befinden sich aktuell 4 Praxisräume, 2 Kellerräume und ein 63 qm großes Schwimmbad (außer Betrieb) bzw. Hobbyraum. Aufgrund der Hausaufteilung könnte das EG in zwei separate Wohnungen umgebaut werden. Es stehen eine Doppel- und eine Einzelgarage zur Verfügung. Auf dem 2013 neu sanierten Flachdach befindet sich eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit 31,36 kWp. Sie deckt 70% des aktuellen Stromverbrauchs ab (Heiz- und Verbrauchsstrom).

Ausstattung:

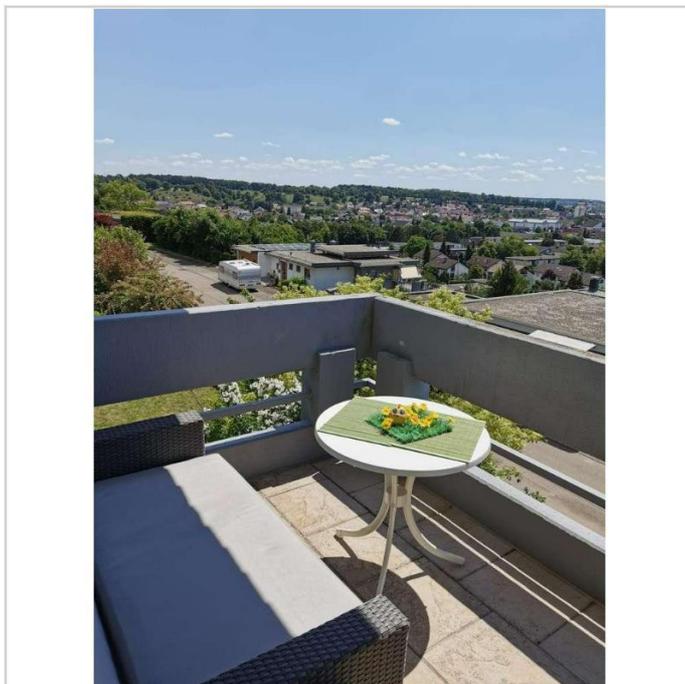
Im hellen Wohnbereich der Wohnung finden Sie Marmorböden und liebevoll gearbeitete Stuckdecken vor. Die großzügige Diele, der Gang zu den Schlafräumen und das Gäste-WC werden durch Lichtkuppeln mit Tageslicht erhellt. Ein ruhiger Freisitz hinter dem Haus am Feldrand schließt sich an die große und helle Küche mit viel Stauraum an. Das Schlafzimmer verfügt über eine eigene Klimaanlage. Der Flur und der Ankleideraum bieten Einbauschränke in einer Gesamtlänge von 18m. Das 16qm große exklusiv ausgestattete Badezimmer verfügt über zwei Einzelwaschbecken, ein Bidet, eine Toilette, eine Badewanne und einen Duschtempel. Im Wohnzimmer und auf dem großen Südbalkon sind Kamine vorhanden.

Lage:

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend am Waldrand mit 2 nach Süden ausgerichteten Balkonen und weitem Blick über ganz Giengen hinweg. Zu Fuß erreichen Sie binnen 10 Minuten den Kindergarten, die Grund- und Hauptschule, die Realschule und das Gymnasium. Auch Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung sind ganz in der Nähe.



b1577186-8272-41cf-b64f-4b6fa6



29fddd78-966c-4213-baea-e447b8

Stadtvilla mit Büroräumen in exklusiver Südhanglage

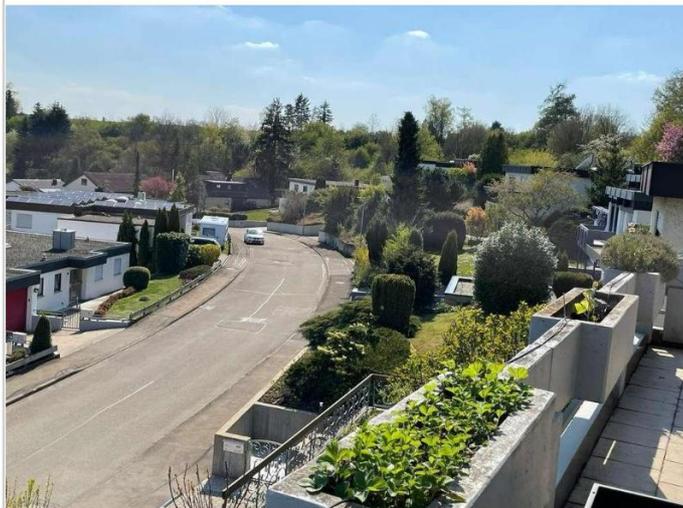


Köflacher Str. 33
89537 Giengen an der Brenz

Zimmer: 11,00
Wohnfläche ca.: 340,00 m²
Kaufpreis: 880.000,00 EUR



531b7e74-57ac-4b87-ad8f-632ca1



777f88cd-7395-4941-a34f-bf47a1



9bd517b7-07f3-496c-b50a-9662ee



IMG_9470

Stadtvilla mit Büroräumen in exklusiver Südhanglage



Köflacher Str. 33
89537 Giengen an der Brenz

Zimmer: 11,00
Wohnfläche ca.: 340,00 m²
Kaufpreis: 880.000,00 EUR



IMG_9463



IMG_9452



IMG_9454



IMG_9458

Stadtvilla mit Büroräumen in exklusiver Südhanglage



Köflacher Str. 33
89537 Giengen an der Brenz

Zimmer: 11,00
Wohnfläche ca.: 340,00 m²
Kaufpreis: 880.000,00 EUR



IMG_0713



IMG_0714



IMG_0717



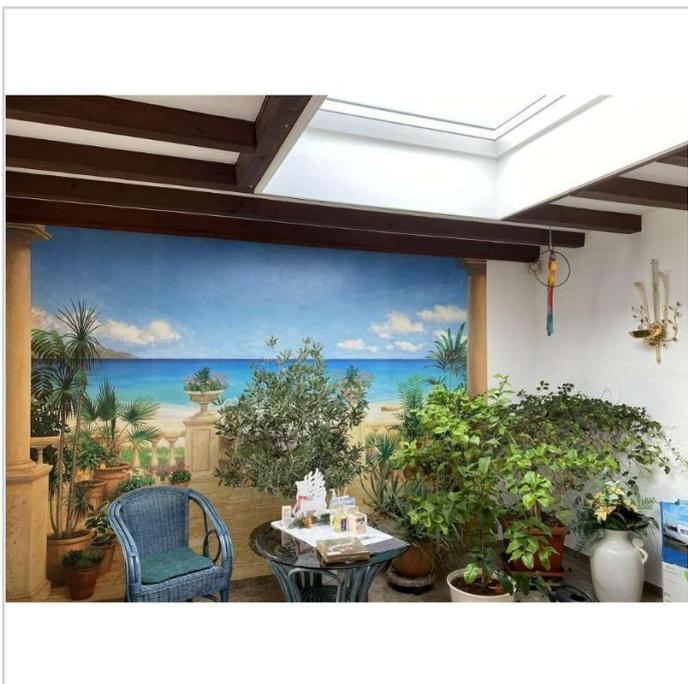
IMG_0715

Stadtvilla mit Büroräumen in exklusiver Südhanglage

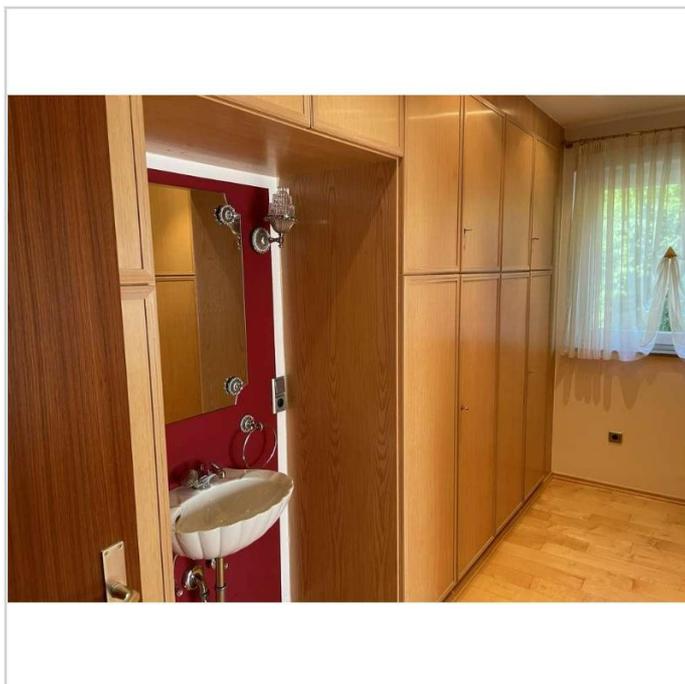


Köflacher Str. 33
89537 Giengen an der Brenz

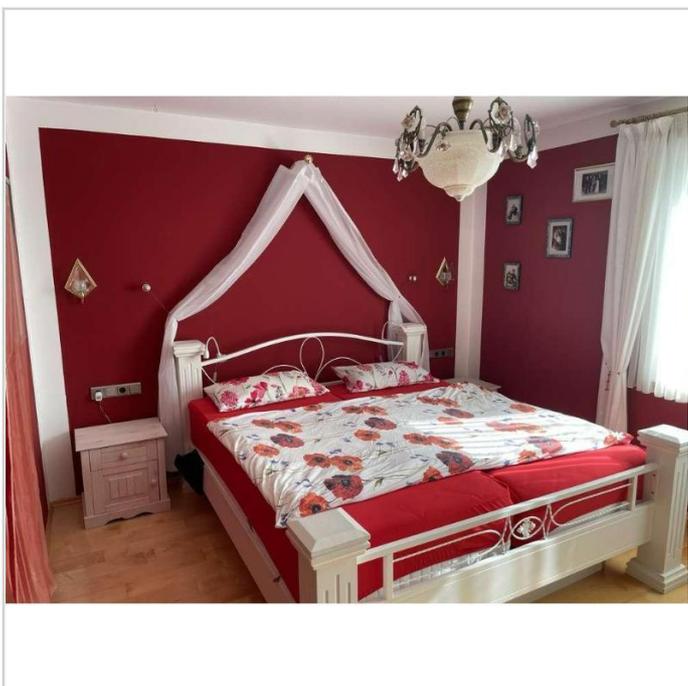
Zimmer: 11,00
Wohnfläche ca.: 340,00 m²
Kaufpreis: 880.000,00 EUR



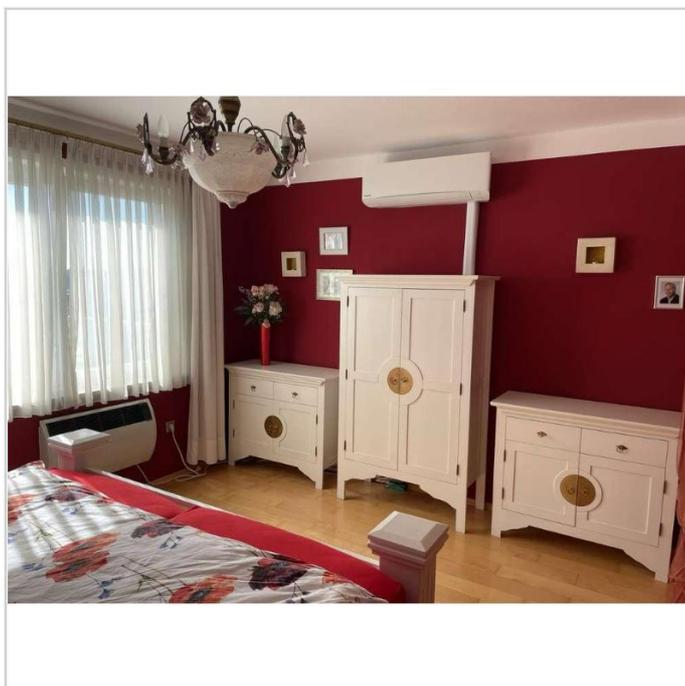
IMG_0125



IMG_9433



IMG_9425



IMG_9430

Stadtvilla mit Büroräumen in exklusiver Südhanglage



Köflacher Str. 33
89537 Giengen an der Brenz

Zimmer: 11,00
Wohnfläche ca.: 340,00 m²
Kaufpreis: 880.000,00 EUR



7fb3e543-fcfe-4e5f-bb87-5a7be1



34c75b01-ad23-493f-82d4-8b1925



677b18e1-bf53-4db9-8c72-539cda



47fcd629-6876-4137-a14a-d8d2a9

Stadtvilla mit Büroräumen in exklusiver Südhanglage



Köflacher Str. 33
89537 Giengen an der Brenz

Zimmer: 11,00
Wohnfläche ca.: 340,00 m²
Kaufpreis: 880.000,00 EUR



9ab0737c-4d63-4e86-8600-d70f49



fd61d02e-f97a-4ade-990d-a53902



IMG_9443



ec321075-6f33-43a6-913c-426c6a

Stadtvilla mit Büroräumen in exklusiver Südhanglage



Köflacher Str. 33
89537 Giengen an der Brenz

Zimmer: 11,00
Wohnfläche ca.: 340,00 m²
Kaufpreis: 880.000,00 EUR



f68a402c-fd38-4433-a782-b03cde



5598056c-11d8-432c-be62-f9e5cb



00b64e33-ee9b-4723-81dd-9ebc37

Stadtvilla mit Büroräumen in exklusiver Südhanglage



Köflacher Str. 33
89537 Giengen an der Brenz

Zimmer: 11,00
Wohnfläche ca.: 340,00 m²
Kaufpreis: 880.000,00 EUR

