

# Kernsanierte Doppelhaushälfte

mit moderner Ausstattung - rechte DHH



Objekt Nr. 2023-TK-1701\_2

Stipsstraße 3  
89537 Giengen an der Brenz /  
Hohenmemmingen



**EXCELLENCE**

Maklerhaus

[www.excellence-maklerhaus.de](http://www.excellence-maklerhaus.de)

®

# Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in der ruhigen und familienfreundlichen Umgebung von 89537 Giengen an der Brenz / Hohenmemmingen.

Die Immobilie zeichnet sich durch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten aus, was sie zu einem praktischen Standort für den täglichen Bedarf macht.

In unmittelbarer Nähe der Immobilie befinden sich ein Kindergarten und eine Grundschule, während weitere Schulen direkt in der angrenzenden Stadt Giengen zu finden sind. Dies gewährleistet eine solide Bildungsinfrastruktur für Familien.

Die Lage ist geprägt durch ihre Nähe zur Natur, was eine angenehme Balance zwischen städtischem Leben und natürlicher Umgebung schafft. Hohenmemmingen, als Stadtteil von Giengen an der Brenz im Landkreis Heidenheim, bietet somit eine ansprechende Mischung aus urbaner Anbindung und der Möglichkeit, die Natur in unmittelbarer Nähe zu genießen.



# Immobilienbeschreibung

Die Doppelhaushälfte befindet sich in der ruhigen und familienfreundlichen Umgebung von 89537 Giengen an der Brenz / Hohenmemmingen. Die Immobilie zeichnet sich durch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten aus, was sie zu einem praktischen Standort für den täglichen Bedarf macht. In unmittelbarer Nähe der Immobilie befinden sich ein Kindergarten und eine Grundschule, während weitere Schulen direkt in der angrenzenden Stadt Giengen zu finden sind. Dies gewährleistet eine solide Bildungsinfrastruktur für Familien. Die Lage ist geprägt durch ihre Nähe zur Natur, was eine angenehme Balance zwischen städtischem Leben und natürlicher Umgebung schafft. Hohenmemmingen, als Stadtteil von Giengen an der Brenz im Landkreis Heidenheim, bietet somit eine ansprechende Mischung aus urbaner Anbindung und der Möglichkeit, die Natur in unmittelbarer Nähe zu genießen. Willkommen in der Doppelhaushälfte, die im Jahr 2023/2024 umfassend kernsaniert wurde und nun eine Wohnfläche von 67,40 m<sup>2</sup> aufweist. Diese einladende Immobilie, bietet eine perfekte Symbiose aus Raum, Komfort und modernem Lebensstil. Die 3-Zimmer erstrecken sich über zwei Etagen und beeindrucken mit einer Fußbodenheizung, die nicht nur für wohlige Wärme sorgt, sondern auch den Charme und die Annehmlichkeiten eines modernen Zuhauses unterstreicht. Hier erleben Sie Wohnen auf Top-Niveau. Das Badezimmer im Obergeschoss präsentiert sich als elegante Wellness-Oase, die durch hochwertige Fliesen und moderne Ausstattung eine zeitlose Eleganz ausstrahlt. Das Erdgeschoss bietet mit einem separaten WC zusätzlichen Komfort für den täglichen Bedarf.

Die Aufteilung wurde intelligent gestaltet, um Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz zu bieten. Hier verbinden sich die Annehmlichkeiten einer Wohnung mit dem Freiraum eines Hauses, und der offene Grundriss schafft eine behagliche Atmosphäre für gemeinsame Momente. Ein praktischer Abstellraum ist ebenso vorhanden, um den Alltag zu organisieren und stets für Ordnung zu sorgen. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen exklusiven Stellplatz für Ihr Fahrzeug, der für 10.000,- Euro erworben werden kann. Dieser sichert nicht nur die bequeme Parkmöglichkeit, sondern komplettiert das Gesamtbild dieser modernen Immobilie.

Begeben Sie sich auf eine Reise durch Ihr mögliches neues Zuhause – spüren Sie die angenehme Fußbodenheizung, lassen Sie sich von der modernen Ausstattung verführen und erkunden Sie die neu gestalteten Räume, die Ihnen hier zur Verfügung stehen.

Diese Doppelhaushälfte ist nicht nur ein Haus – es ist ein Ort für Ihre Lebensfreude. Nehmen Sie sich die Zeit, sich in dieses einzigartige Angebot zu verlieben, und entdecken Sie die Vorzüge dieser modernen Doppelhaushälfte.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Wohntraum in einer reizvollen Nachbarschaft begeistern. Hier erwarten Sie nicht nur vier Wände, sondern ein Zuhause, in dem Sie sich wohlfühlen werden.



- # 2024 Kernsaniert
- # Baujahr 1975
- # 67,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- # 3-Zimmer-Wohnung
- # Fußbodenheizung
- # Badezimmer im OG
- # WC im EG
- # Abstellraum
- # Stellplatz für 10.000,-€

KAUFPREIS 269.000,- €

# Grundriss

Erdgeschoss



# Grundriss

Obergeschoss



# Ihr Ansprechpartner

Thorsten Kunder



**EXCELLENCE**  
Maklerhaus

®

## **EXCELLENCE Maklerhaus**

Albert-Einstein-Straße 1  
89340 Leipheim

Telefon: 08221-200540  
Mobil: 0173/31058158  
Email: [t.kunde@ex-ma.de](mailto:t.kunde@ex-ma.de)  
Webseite: [www.excellence-maklerhaus.de](http://www.excellence-maklerhaus.de)

Da alle Objektangaben vom Eigentümer stammen und wir diese nicht selbst ermitteln übernehmen wir hierfür keine Gewähr und schließen 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 Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

