

# Exposé

## Wohnung in Giengen an der Brenz

**Helle und Moderne 2-Zimmer Eigentumswohnung mit attraktiver Rendite**



Objekt-Nr. OM-422290

### Wohnung

Verkauf: **169.000 €**

Ansprechpartner:  
Philipp Fritz

Bühlbergstraße 30  
89537 Giengen an der Brenz  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	64,21 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Etage	1. OG
Übernahme	sofort	Stellplätze	1
Zustand	Neuwertig		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese sehr gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem ordentlichen Mehrfamilienhaus und überzeugt durch einen klaren, modernen Grundriss sowie einen hellen und freundlichen Gesamteindruck.

Die Wohnung bietet:

- ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon
- ein ruhiges Schlafzimmer
- eine offene Küche
- ein modernes Badezimmer mit Duschkabine und separater Badewanne
- einen funktionalen Flur mit guten Stellmöglichkeiten

Große Fensterflächen sorgen in allen Räumen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl. Die Wohnung ist vermietet, ohne Renovierungsstau – das gesamte Objekt wurde 2022 kernsaniert und auf den neusten Stand gebracht.

## Ausstattung

Die Ausstattung präsentiert sich zeitlos modern und sehr gepflegt:

- moderne Bodenbeläge in Holzoptik
- weiß gehaltene Wände und Decken – hell, neutral und wertig
- modern gefliestes Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- hochwertige Glasduschabtrennung
- zeitgemäße Sanitärausstattung
- Balkon mit Blick ins ruhige Umfeld
- funktionaler Hauswirtschafts-/Abstellbereich

Die Wohnung vermittelt insgesamt den Eindruck eines jungen, gepflegten Wohnkonzepts, das sowohl Singles, Paare als auch Kapitalanleger anspricht.

## Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

## Sonstiges

Die Wohnung ist seit Mitte 2025 an zuverlässige Mieter vermietet.

Die Kaltmiete beläuft sich auf 700,-- monatlich.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Bühlbergstraße 30 in Giengen an der Brenz, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage mit überwiegend gepflegter Wohnbebauung.

Giengen an der Brenz überzeugt durch seine sehr gute Infrastruktur, kurze Wege sowie eine hohe Lebensqualität zwischen Natur und Stadt.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäcker, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Innenstadt von Giengen ist schnell erreichbar und bietet ein vielfältiges gastronomisches und kulturelles Angebot.

Die verkehrsgünstige Anbindung Richtung Heidenheim, Ulm und Aalen macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger äußerst attraktiv. Gleichzeitig sorgen umliegende Grünflächen und die Nähe zur Natur für ein ruhiges und entspanntes Wohnumfeld.

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Flur



Laubengang

# Exposé - Grundrisse

