

EXPOSÉ

3-Zimmer Erdgeschosswohnung, saniert u. mit Südbalkon in Lauingen! Ihr neuer Rückzugsort!



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 89415 Lauingen
Baujahr: 1973
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 75 m²
Etage: 1
Balkon / Terrasse: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger: Gas

**Kaufpreis
€ 239.000,-**

- > Erdgeschosswohnung
- > Lauingen
- > 3 Zimmer

- > 75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 8826



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	89415 Lauingen
Baujahr	1973
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	75 m²
Kaufpreis	239.000,- €
Etage	1
Balkon / Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	153,90 kWh / (m²*a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1973
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Die im Erdgeschoss befindliche Wohnung ist intelligent und effizient aufgeteilt. Nach Zutritt findet sich eine zentrale Diele, die gleichzeitig einen kleinen Garderobenbereich bietet. Die Küche ist bereits mit einer hoch- und neuwertigen Einbauküche ausgestattet. Praktischerweise ist auch eine Speise- und Vorratskammer vorhanden. Das Elternschlafzimmer ist geräumig und das Kinderzimmer präsentiert sich hell und freundlich, es könnte auch als zweiter Schlafraum oder Home-Office genutzt werden. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet, das WC findet sich separat. Das große Highlight ist jedoch der Hauptwohnbereich. Das große Wohn- und Esszimmer besitzt eine große Fensterfront und einen gemütlichen Lounge-artigen Wohnzimmerbereich.

Der Sonnenbalkon in den ruhig gelegenen Innenhof lädt zu unzähligen ruhigen Stunden ein, und ist Richtung Süden ausgerichtet. Hier sind Sie ganz schnell der Mittelpunkt, hier beginnt ihr neues Kapitel in zentraler aber ruhiger Lage, hier können Sie sorgenfrei alt werden. Abgerundet wird das Angebot durch einen abschließbaren Kellerraum. Das Fahrzeug kann auf öffentlichen Parkflächen direkt angrenzend abgestellt werden. Die üblichen Wirtschaftsräume wie Wäscheraum und Fahrradkeller sind ebenfalls vorhanden. Das Mehrfamilienhaus wird durch einen Hausmeister gepflegt und durch eine professionelle Hausverwaltung betreut.

Ausstattung:

Die großzügige 3-Zimmer Wohnung zeigt sich in tadellosen und wahnsinnig gepflegten Zustand. Sie wurde Ende 2022 komplett renoviert, die Wände wurden verputzt und gestrichen, Bodenbeläge erneuert, das Badezimmer und WC saniert. 2023 folgte dann die Installation der neuen Einbauküche.

Die Wohnung eignet sich zum Selbstbezug, bietet aber auch als Kapitalanlage eine Top-Rendite bei Neuvermietung. Die monatlichen Nebenkosten (Hausgeld komplett) belaufen sich auf ca. 278€, hiervon entfallen ca. 44€ auf die monatlichen Rücklagen für Instandhaltung. 184€ wäre der Anteil der umlagefähigen, 48€ wäre der Anteil der nicht umlagefähigen NK nach Stand der Abrechnung für 2026 und dem Wirtschaftsplan für 2027.

Lagebeschreibung:

Geographisch liegt Lauingen perfekt zwischen den Großstädten Stuttgart, München, Augsburg, Ulm und Nürnberg. Die nächsten Autobahnanschlüsse Zusmarshausen (A 8), Günzburg oder Giengen Brenz (A 7) sind lediglich 20-30 km entfernt. Die Flughäfen München oder Stuttgart sind in einer Stunde mit dem Auto erreichbar, ebenso liegt die Bahnstrecke Ulm Regensburg direkt vor der Tür. Viele bekannte große Arbeitgeber wie Deutz-Fahr, Bosch, Grünbeck... sind nur einige Autominuten entfernt. In direkter Umgebung findet sich eine die Bushaltestelle, ein Kindergarten, ein Allgemeinarzt sowie zahlreiche Discounter und Einkaufsmöglichkeiten. Einige Schulen, der Bahnhof wie auch die Innenstadt sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Sonstiges:

Informationen zum Erwerb

Uns ist es wichtig, Ihnen baldmöglichst alle Informationen zur Verfügung zu stellen.

Haben Sie noch den einen oder anderen offenen Punkt, den Sie klären möchten?

Rufen Sie uns einfach an!

Unser Team steht Ihnen unter der Tel. 0172-8115143 gerne zur Verfügung. Das gilt selbstverständlich auch für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Lauingen
- > 3 Zimmer

- > 75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 8826

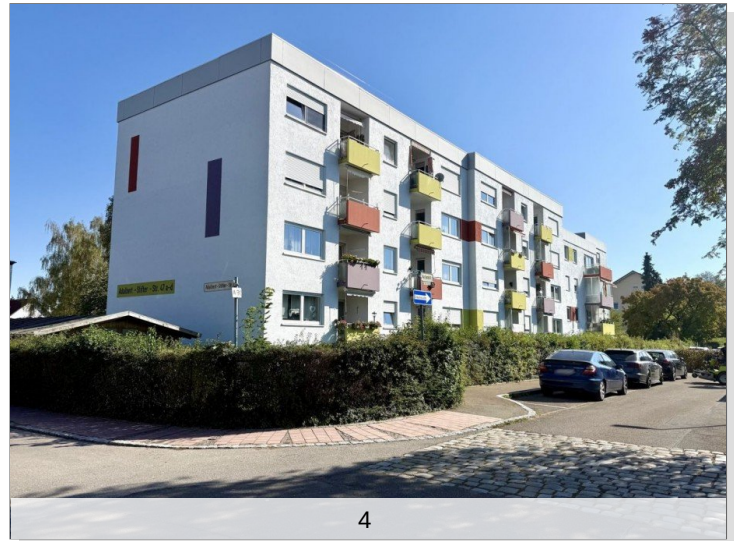


Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit können wir nicht übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Immobilien mit Niveau

Objektbilder:



Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau

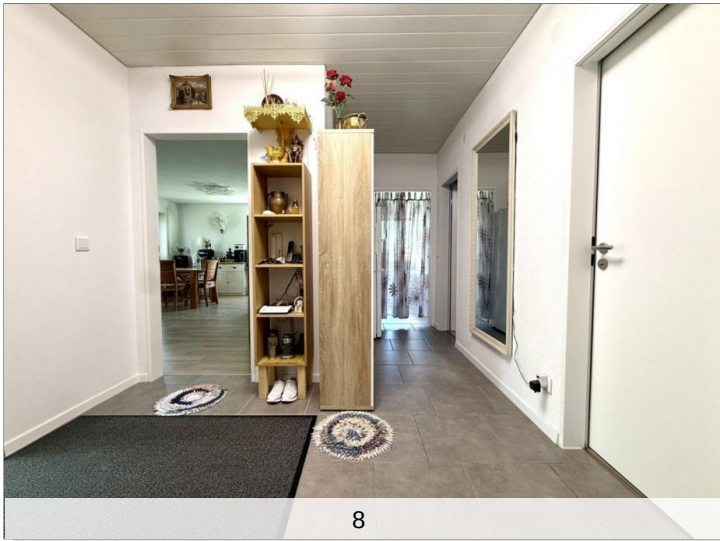
Tel.: 09077-6231

immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

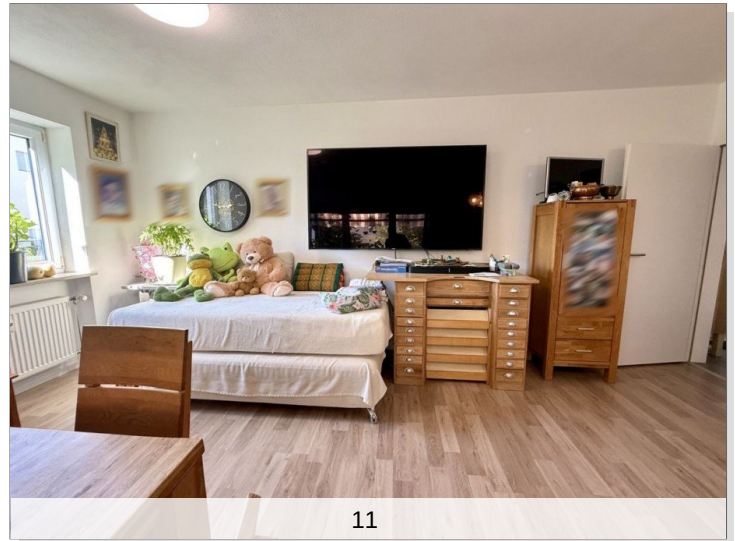
Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Lauingen
- > 3 Zimmer

- > 75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 8826



8



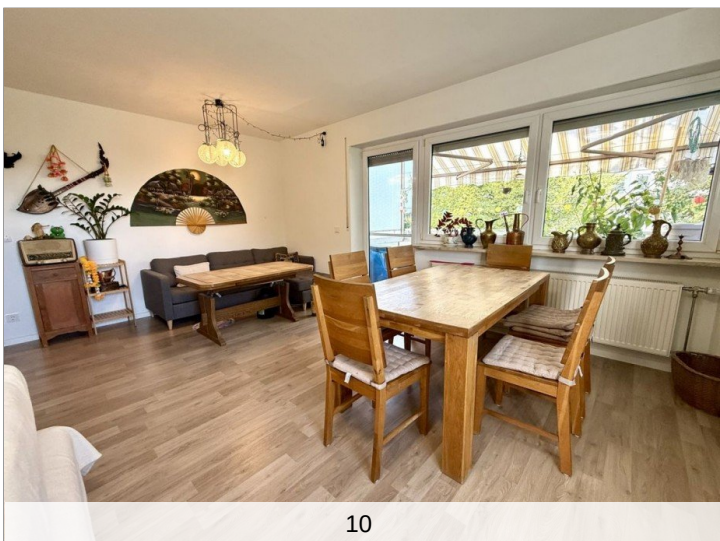
11



9



12



10



16

Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau
Tel.: 09077-6231
immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Lauingen
- > 3 Zimmer

- > 75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 8826



17



13



7



14

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Lauingen
- > 3 Zimmer

- > 75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 8826



15

- > 75 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 8826

Firmendaten:

Telefon: 01733756027
Mobil: 01733756027
E-Mail: immobilien-mit-niveau@gmx.de

Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Immobilien-mit-Niveau behält es sich ausdrücklich vor, Teile der Seiten oder das gesamte Angebot ohne gesonderte Ankündigung zu verändern, zu ergänzen, zu löschen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.

Ihre Notizen:

> Erdgeschosswohnung

> Lauingen

> 3 Zimmer

> 75 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 8826



AGB:

AGBs:

Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben des Grundeigentümers und bzw. oder des Vermieters oder Vormieters richtig sind und das Objekt im Augenblick des Zuganges noch verfügbar ist. Der Inhalt ist vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt; es dürfen daher weder das Angebot noch Einzelheiten daraus Dritten ohne unsere Einwilligung weitergegeben werden, andernfalls haftet der Empfänger bei Abschluss für unsere fällige Provision (Courtage). Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von unserem Angebot Gebrauch machen, unabhängig davon, ob Sie sich mit uns oder z.b. dem Eigentümer (Vermieter oder Vormieter) direkt in Verbindung setzen. Die Höhe einer Ihrerseits zu zahlenden Provision richtet sich nach Vereinbarung. Die jeweils angegebene Provision zahlen Sie nur, wenn ein Vertrag über das Objekt zustande kommt. Sie sind einverstanden, dass wir auch für Ihren Vertragspartner tätig sind. Haben wir nach Aufgabe eines Objektes nicht binnen 2 Wochen von dem Empfänger eine Mitteilung, dass und von wem er das gleiche Objekt evtl. bereits aufgegeben erhalten hat, ist er mit einer entsprechenden späteren Behauptung ausgeschlossen; wir sind verpflichtet, den Empfänger bei Beginn der Frist auf diese Bedeutung besonders hinzuweisen.

Immobilien mit Niveau haftet nicht für den Inhalt externer Internetseiten, die über Links von dieser Website erreicht werden können oder die ihrerseits auf diese Website verweisen. Die Wiederrufsfrist beträgt 2 Wochen. Diese kann aber mit einem schriftlichen Verzicht aufgehoben werden.