

# EXPOSÉ

87m<sup>2</sup> 3-Zimmerwohnung mit Einzelgarage u. Balkon!  
Tolle Lage, tolle Mieter, das Rundum-Sorglos Paket!



## ECKDATEN

Objektart: Wohnung

Adresse: 89415 Lauingen

Baujahr: 1986

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 87 m<sup>2</sup>

Etage: 1

Balkon / Terrasse: ja

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis: Verbrauchsausweis

**Kaufpreis  
€ 219.000,-**

**Immobilien mit Niveau**

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

- > Wohnung
- > Lauingen
- > 3 Zimmer

- > 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4526



## Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	89415 Lauingen
Baujahr	1986
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	87 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	219.000,- €
Etage	1
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	139,90 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1986
Denkmalgeschützt	nein
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz

## Objektbeschreibung:

Die im 1. Obergeschoss befindliche Wohnung ist intelligent und effizient aufgeteilt. Nach Zutritt findet sich eine zentrale Diele, die gleichzeitig einen kleinen Garderobebereich bietet. Weiterhin findet sich eine Küche, diese ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet genügend Raum für eine Essecke, an der die ganze Familie Platz findet. Praktischerweise findet sich auch eine kleine separate Speise- und Vorratskammer. Auf der gegenüberliegenden Seite findet sich ein großes und helles Kinderzimmer, sowie das geräumige Elternschlafzimmer. Dieses bietet genügend Raum für ein großes Boxspringbett und einen XXL-Kleiderschrank. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Dusche, einer Badewanne und einem WC ausgestattet. Das Highlight ist jedoch das große Wohnzimmer, welches genügend Platz für eine große

Couchlandschaft bietet. Zudem genießen Sie Zutritt, zum direkt davor liegenden Sonnenbalkon zur Südseite, hier können Sie durch die Markise beschattet ein spannendes Buch lesen, aber auch Sonnenanbeter kämen hier voll auf ihre Kosten!

Abgerundet wird das Angebot durch einen dazugehörigen und abschließbaren Kellerraum, sowie einer abschließbaren Einzelgarage für ihr Fahrzeug. Ein weiterer Stellplatz findet sich direkt vor der Garage, Gäste und Besucher finden auf öffentlichen Parkflächen in der Umgebung genügend Stellfläche. Die moderne und gepflegte Wohnanlage bietet natürlich auch die üblichen Wirtschaftsräume, wie Wäscheraum und Fahrradkeller.

## Ausstattung:

Die 87m<sup>2</sup> große Wohnung zeigt sich in einem tadellosen und wahn Sinnig gepflegten Zustand. Boden- und Wandbeläge wurden immer wieder turnusgemäß renoviert, ebenfalls die Markise und 2019 die große Fensterfront im Wohnzimmer. Das Mehrfamilienhaus wird durch einen Hausmeister gepflegt und durch eine professionelle Hausverwaltung betreut.

Die Wohnung eignet sich als Kapitalanlage eine solide Rendite. Die monatlichen Nebenkosten (Hausgeld komplett) belaufen sich auf ca. 384€, hiervon entfallen ca. 48€ auf die monatlichen Rücklagen für Instandhaltung. 280€ wäre der Anteil der umlagefähigen, 56€ wäre der Anteil der nicht umlagefähigen NK nach Stand der Abrechnung für 2024 und dem Wirtschaftsplan für 2025.

## 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

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Lauingen
- > 3 Zimmer

- > 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4526



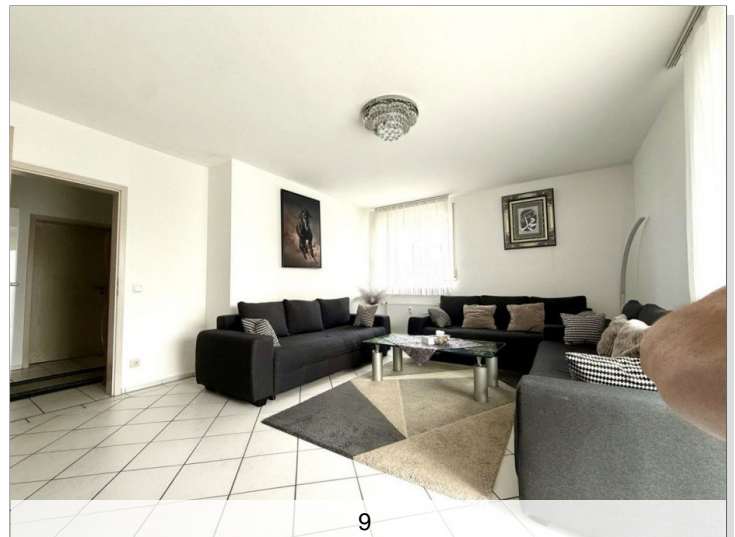
Besichtigungstermin.

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

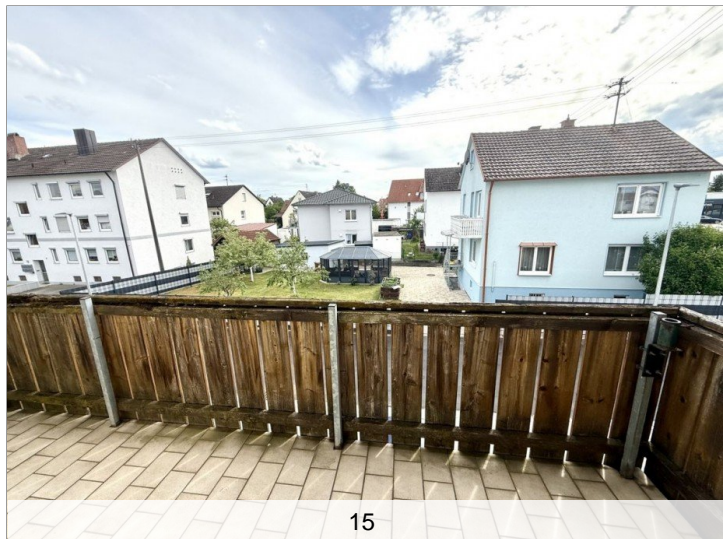
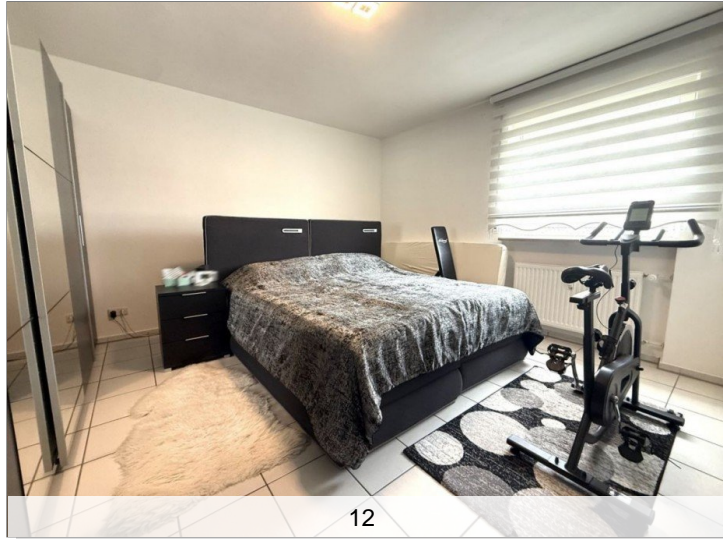
Tel.: 09077-6231

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

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Lauingen
- > 3 Zimmer

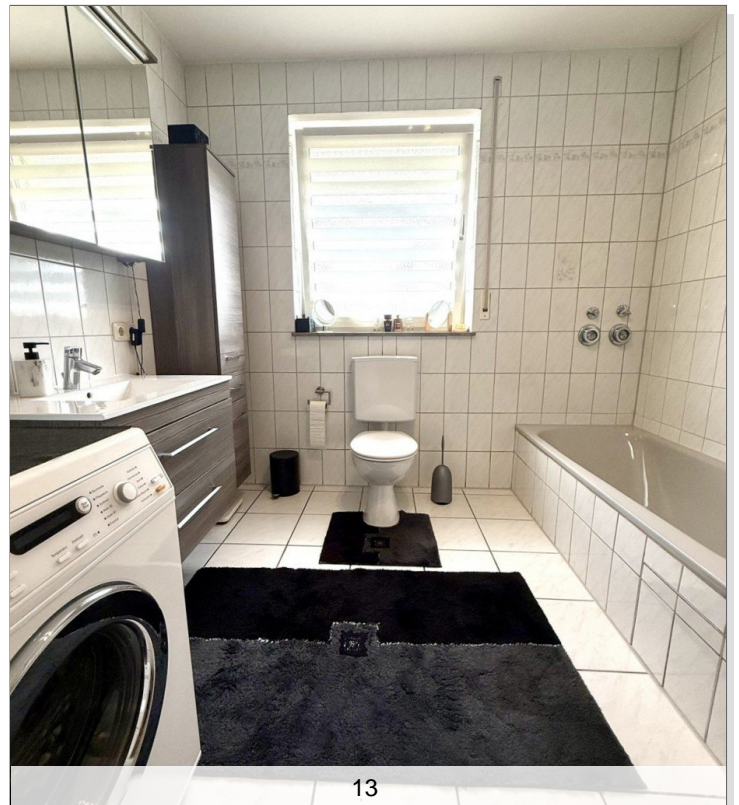
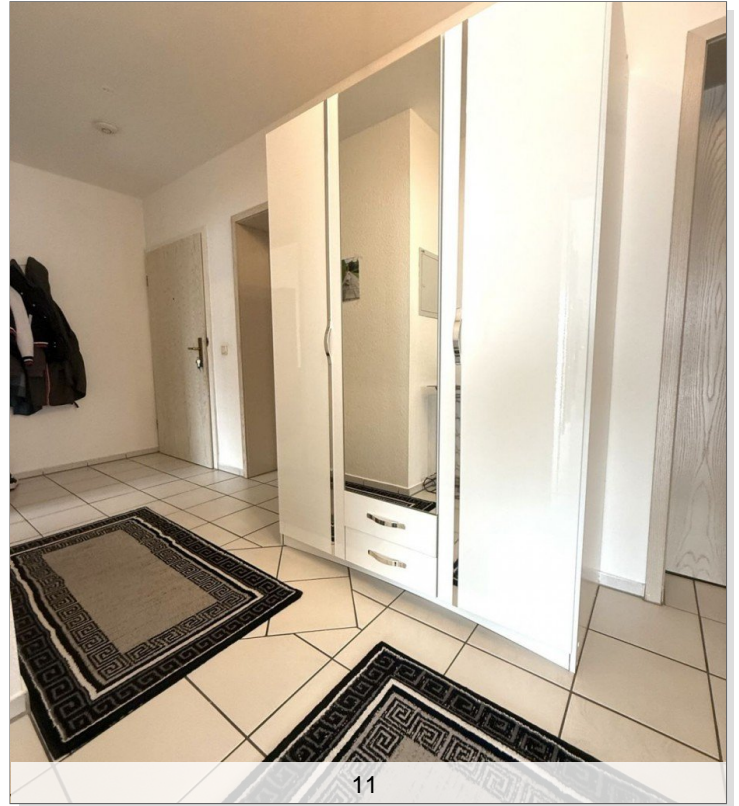
- > 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4526



# Eckdaten

- > Wohnung
- > Lauingen
- > 3 Zimmer

- > 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4526



# Eckdaten

- > Wohnung
- > Lauingen
- > 3 Zimmer

- > 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4526



# Eckdaten

- > Wohnung
- > Lauingen
- > 3 Zimmer

- > 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4526



Grundriss



# Eckdaten

- > Wohnung
- > Lauingen
- > 3 Zimmer

- > 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4526



## 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.