

# EXPOSÉ

Ab ins Familienglück! Traumhaftes Einfamilienhaus  
in exklusiver Lage von Lutzingen!



## ECKDATEN

Objektart: Haus

Adresse: 89440 Lutzingen

Baujahr: 1984

Zimmerzahl: 8

Wohnfläche (ca.): 188 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 737 m<sup>2</sup>

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Öl

**Kaufpreis  
€ 489.000,-**

**Immobilien mit Niveau**

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

- > Haus
- > Lutzingen
- > 8 Zimmer

- > 188 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4826



## Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	89440 Lutzingen
Baujahr	1984
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	188 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	737 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	489.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	215,89 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1984
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz

## Objektbeschreibung:

Im Erdgeschoss findet sich nach Zutritt über den überdachten Eingangsbereich ein kleiner Windfang, sowie das zentral gelegene Treppenhaus, welches EG, OG und Keller miteinander verbindet. Weiterhin findet sich eine zentrale Diele, welche gleichzeitig als Garderobebereich dient. Von hieraus erreichen Sie das große und helle Esszimmer, welches Moderne mit Landhaus-Stil verbindet. Ein Kaminofen sorgt hier für wohlige Wärme in den Wintermonaten, ein großer Essbereich bietet der ganzen Familie Platz. Direkt angrenzend findet sich die Küche, welche bereits mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist. Praktischerweise ist hier auch angrenzend direkt eine Speise- und Vorratskammer untergebracht. Weiterhin findet sich das große Wohnzimmer, lichtdurchflutet dank einer großen Fensterfront und mit direktem Zutritt zur Sonnenterrasse und dem bereits schön eingewachsenen Garten. Im hinteren Bereich des Hauses findet sich ein

kleiner Flur sowie das große Elternschlafzimmer, welches ebenfalls Zutritt auf die davor gelagerte Terrasse bietet. Weiterhin finden sich zwei helle Kinderzimmer, welche auch als Gästezimmer, Home-Office oder Ankleide genutzt werden könnten. Natürlich findet sich auch ein Tageslichtbadezimmer, dieses ist mit einer Badewanne, einer Duche und einem WC ausgestattet. Auch ein zweites Gäste-WC findet sich im Erdgeschoss, insgesamt bietet das EG alleine rund 128m<sup>2</sup> Wohnfläche!

## Ausstattung:

Das Obergeschoss wurde nachträglich ausgebaut! Hier finden sich zwei große Galerieräume, einer davon mit einem Sonnenbalkon ausgestattet. Seinerzeit diente dieser Bereich den Teenager Kids, die dieses abschließbare Areal auch sehr genossen haben. Ein Badezimmer mit Dusche und WC ist hier ebenso vorhanden, wie bereits vorab gelegte Anschlüsse für eine mögliche Küche, falls der neue Besitzer hier eine komplette extra Wohneinheit entstehen lassen möchte! Insgesamt weitere ca. 50m<sup>2</sup> Wohnraum runden nicht nur diese Etage ab, sondern sorgen auch für ausreichend Reserve an Wohn- und Stauraum!

Selbstverständlich ist das Haus auch voll unterkellert. Neben den klassischen Wirtschaftsräumen, wie Tankraum, Heizraum sowie eine praktische Waschküche, findet sich auch noch ein wahnsinnig universell nutzbarer Hobbyraum. Egal ob Modellbahnanlage, Bierkrug Sammlung oder aber vielleicht auch ihr neues privates Home-Gym, hier haben Sie sicher schnell eine sinnvolle Verwendung gefunden! Weiterhin finden sich zwei Lagerräume sowie ein separater Zugang zum Garten. Praktischerweise findet sich auch ein Brennholz-Lagerraum, welcher direkt mit einem Abwurf versehen ist.

Abgerundet wird dieses Rundum-Sorglos Paket durch eine geräumige Doppelgarage. Dank elektrischer Tore parken Sie hier stressfrei ihr Cabrio sowie den Alltags-SUV, haben auch noch genügend Raum für Ebike, Tretschlepper, Moped oder sonstige fahrbare Untersätze! Im hinteren Bereich findet sich noch ein toller Geräteschuppen, ideal für Gartengestühl, Rasenmäher und Co. Dank des großen Grundstücks können weitere KFZ auch im Außenbereich auf eigenem Grund abgestellt werden, ein 3. Stellplatz wurde bereits für einen Wohnwagen/Wohnmobil umgesetzt.

## Lagebeschreibung:

Lutzingen besticht nicht nur durch seine ländliche Idylle, sondern auch über die Sicherheit alles Nötige direkt vor der Haustür zu haben. Angefangen vom Supermarkt, bis hin zu Schulen, Kindergarten, Ärzten etc., alles findet sich nur ein paar km entfernt in Höchstädt oder Dillingen. Selbstverständlich ermöglicht die geographische Lage nicht nur eine schnelle Anbindung an die nahen gelegenen Autobahnauffahrten zur A7 und A8, sondern besticht auch durch die Nähe zu großen umliegenden Städten Dillingen, Heidenheim, Ulm, Nördlingen und Aalen. Ebenso sind alle wichtigen und namhaften Arbeitgeber wie Grünbeck, Eurocopter, Zeiss, Voith, Deutz-Fahr und Bosch etc. nach kürzester Fahrtzeit zu

# Eckdaten

- > Haus
- > Lutzingen
- > 8 Zimmer

- > 188 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4826



erreichen. Schulen, sowie ärztliche Versorgung findet sich im Nachbarort Höchstädt.

## Sonstiges:

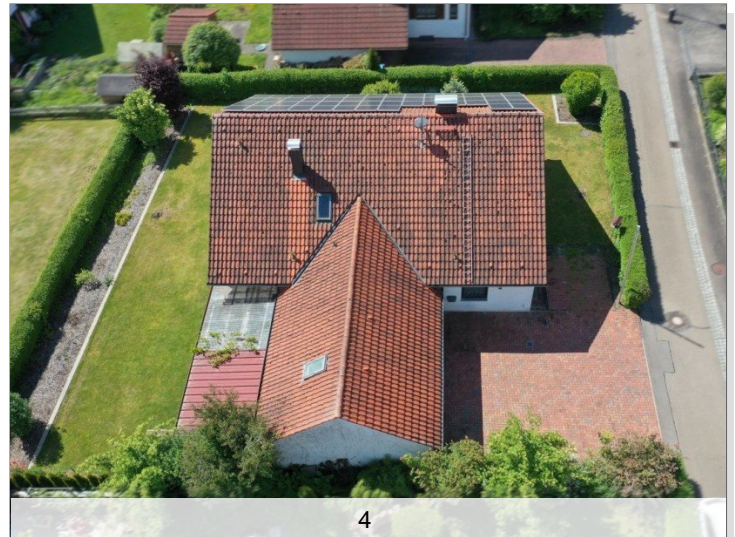
Insgesamt bietet das Grundstück satte 737m<sup>2</sup>, die Wohnfläche beziffert sich auf 128m<sup>2</sup> im EG, erweitert durch den Ausbau des Dachgeschosses aber gesamt ca. 188m<sup>2</sup>. Erbaut wurde das Haus im Jahr 1984, jedoch stets und ständig renoviert und modernisiert. Beheizt wird das durch eine moderne Öl-Zentralheizung. Im Jahr 2010 wurde jedoch bereits eine 9,8 kWp PV-Anlage verbaut, welche noch bis ins Jahr 2030 für zusätzliche Einnahmen sorgt und im Anschluss für den Eigenbedarf hergenommen werden kann. Die Küche wurde vor 10 Jahren renoviert und erneuert und zeigt sich im neuwertigen Zustand. Ebenso wurde das Badezimmer im Jahr 2021 umfangreich saniert. Boden- und Wandbeläge wurden in den Jahren immer mal wieder getauscht und erneuert. Insgesamt wäre das Haus nach individuellen Wünschen und kleinen Schönheitsreparaturen sofort bezugsfertig!

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

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

## 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

- > Haus
- > Lutzingen
- > 8 Zimmer

- > 188 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4826



6



9



7



10



8



11

## Immobilien mit Niveau

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

# Eckdaten

- > Haus
- > Lutzingen
- > 8 Zimmer

- > 188 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4826



12



15



13



18



14



22

## Immobilien mit Niveau

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

# Eckdaten

- > Haus
- > Lutzingen
- > 8 Zimmer

- > 188 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4826



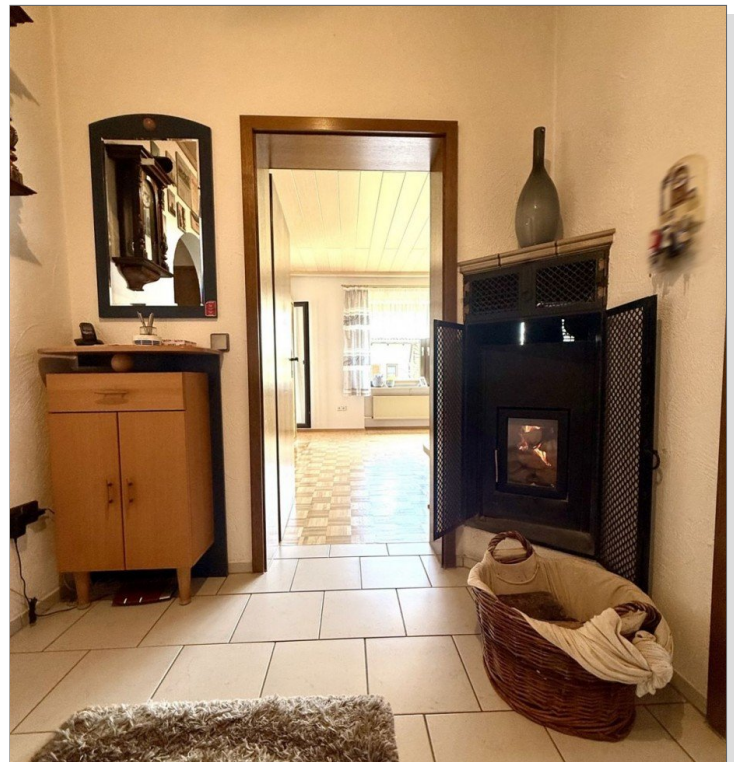
23



16



24



17



25

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

## Immobilien mit Niveau

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

# Eckdaten

- > Haus
- > Lutzingen
- > 8 Zimmer

- > 188 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4826



19



21



20



# Eckdaten

- > Haus
- > Lutzingen
- > 8 Zimmer

- > 188 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4826



## 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.