

EXPOSÉ

Attraktives Einfamilienhaus inmitten der Natur!
Familienfreundlich, ruhig und zentral in Lauingen!



ECKDATEN

Objektart: Haus
Adresse: 89415 Lauingen
Baujahr: 1960
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 125 m²
Grundstücksfläche (ca.): 956 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Öl

VERKAUFT

Immobilien mit Niveau

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

> Haus
> Lauingen
> 7 Zimmer

> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 15-318



Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	89415 Lauingen
Baujahr	1960
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	125 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	956 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	298,59 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1960
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Befuerung	Öl
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Im Erdgeschoss erwartet Sie nach Zutritt und überdachtem Eingangsbereich ein kleiner zentraler Flur der gleichzeitig genügend Raum für eine Garderobe bietet. Von diesem aus erreichen Sie ein universal nutzbares Schlaf- Kinder- Gästezimmer oder Home Office. Daneben findet sich das Tageslichtbadezimmer welches mit einer Badewanne und einem WC ausgestattet ist. Ebenso findet sich das große Wohn- und Esszimmer. Wahnsinnig hell, gemütlich und direkt mit der Küche verbunden. Diese ist derzeit noch mit einer kompletten Einbauküche ausgestattet. Direkt vor dem Wohnzimmer findet sich ein großer und Wintergarten-ähnlicher Anbau. Durch die großen Panorama Fenster und den ungehinderten Blick in den schön eingewachsenen Garten haben Sie das Gefühl quasi mitten in der Natur zu sitzen!

Im Obergeschoss findet sich ein großes Wohnzimmer. Bisher ist dieses noch mit einer kleinen Küchenzeile ausgestattet, es würde sich jedoch

ideal als großes Elternschlafzimmer mit direkt angrenzendem Ankleidezimmer eignen. Durch die großen Fenster und den davor gelagerten Balkon hat man einen herrlichen Blick ins Grüne! Gegenüberliegend finden sich zwei Kinderzimmer, die einzeln genutzt werden können aber auch durch eine nachträglich eingebaute Durchgangstür miteinander verbunden werden können! Ebenso findet sich ein kleines WC im Obergeschoss, dieses muss jedoch erst wieder in Stand gesetzt werden.

Ausstattung:

Das Haus ist natürlich auch voll unterkellert! Neben einer praktischen Waschküche, welche direkten Zugang zum Garten bietet, findet sich auch eine tolle fast voll ausgestattete Heimwerkerwerkstatt, welche ebenfalls direkt und kombiniert als Heizraum fungiert und auch mit Starkstrom ausgestattet ist. Daneben findet sich noch ein Lagerraum sowie ein Durchgangsraum, hier findet sich wahnsinnig viel Staufläche.

Abgerundet wird dieses tolle Angebot durch eine KFZ-Garage, welche Sie vom Haus aus trockenem Fuß erreichen können. Diese bietet nicht nur genügend Platz für ihr Auto, sondern beheimatet noch einen weiteren Lagerraum zum Abstellen von Fahrrad, E-bike, Moped und Co. Als weiteres Highlight gibt es ein sehr altes aber komplett freistehendes Nebengebäude. Dieses wurde ursprünglich als Gästeraum für die Großeltern, Enkelkinder etc. genutzt und ist mit einem urigen Holzofen ausgestattet. Ein Absoluter Eyecatcher und was ganz Besonderes. Nun aber zu einer weiteren Besonderheit, welches dieses XXL-Grundstück zu einem absoluten Liebhaber Objekt werden lässt. Im hinteren Bereich des Gartens gibt es ein großes Hühneraus und einen kleinen Bauerngarten. Hier kommen Selbstversorger absolut auf ihre Kosten! Ebenso findet sich im vorderen Garten ein schöner Gartenteich.

Im Ganzen bietet das Grundstück satte 956m², die Wohnfläche beträgt ca. 125 m². Das Ursprungsbaujahr ist 1960, der Anbau folgte im Jahr 1971. Beheizt wird das Haus über eine Ölzentralheizung. Auch ein praktischer Holzofen ist vorhanden, dieser müsste jedoch nach kleinen Nachbesserungen wieder abgenommen werden. Der Glasfaseranschluss liegt bereits auf dem Grundstück.

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 Bushaltestelle. Die Innenstadt, sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Discounter, Ärzte, Bahnhof etc. sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Das Besondere hier, jegliche Naherholungsmöglichkeiten,

Eckdaten

- > Haus
- > Lauingen
- > 7 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-318



Donauufer, der Auwald, Biergarten alles in direkter Umgebung!

Sonstiges:

Informationen zum Erwerb

Uns ist es wichtig, Ihnen baldmöglichst alle Informationen zur Verfügung zu stellen. Der Energieausweis ist bereits in Arbeit und liegt bei Besichtigung vor.

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

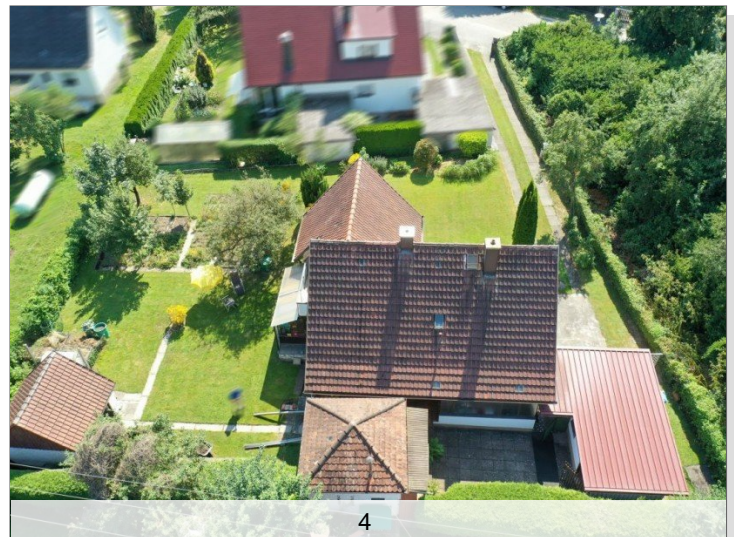
Rufen Sie uns einfach an!

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

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

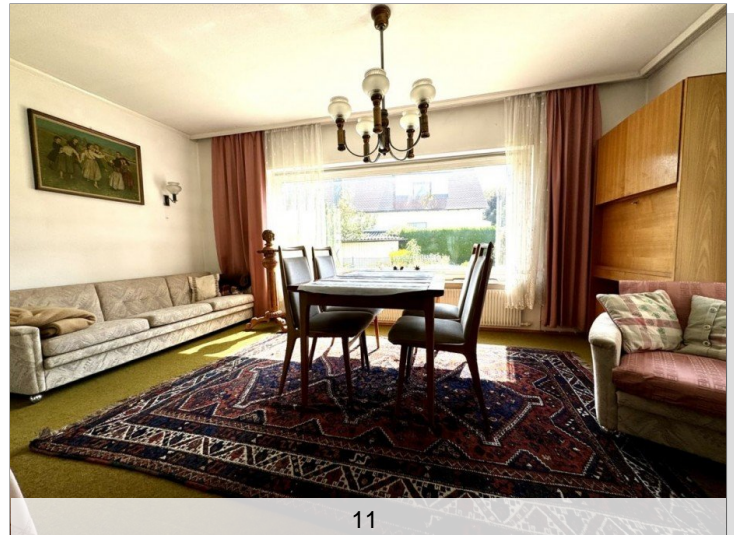
Objektbilder:



Eckdaten

- > Haus
- > Lauingen
- > 7 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-318



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
- > Lauingen
- > 7 Zimmer

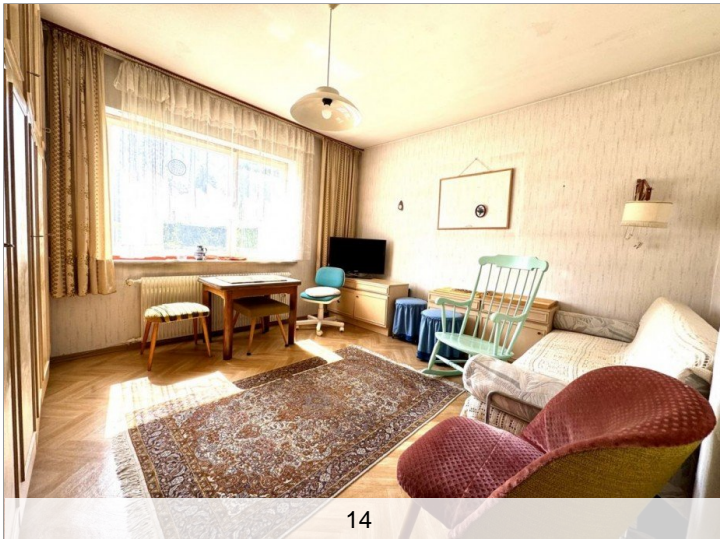
- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-318



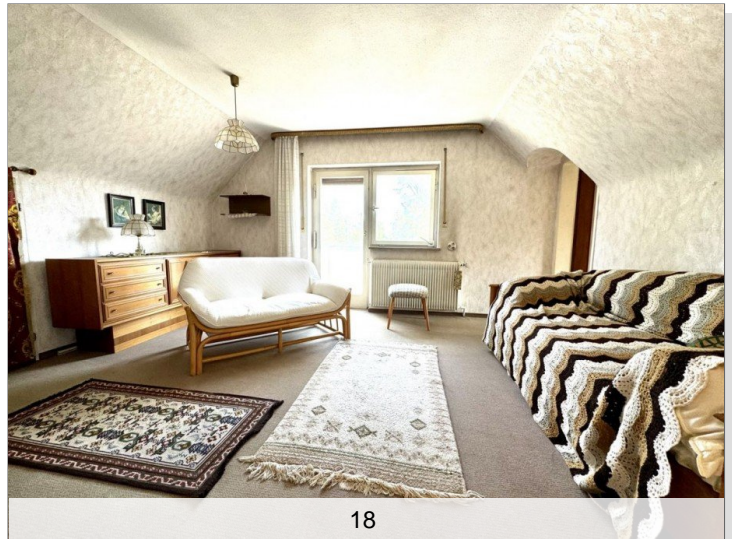
13



17



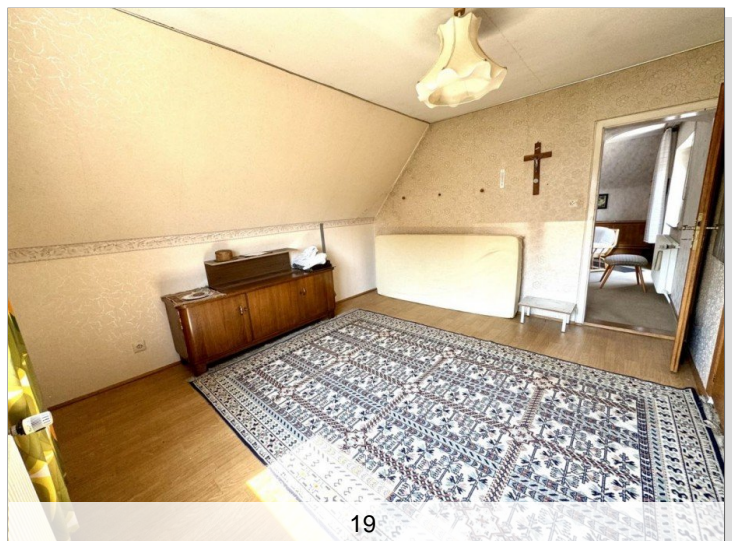
14



18



15

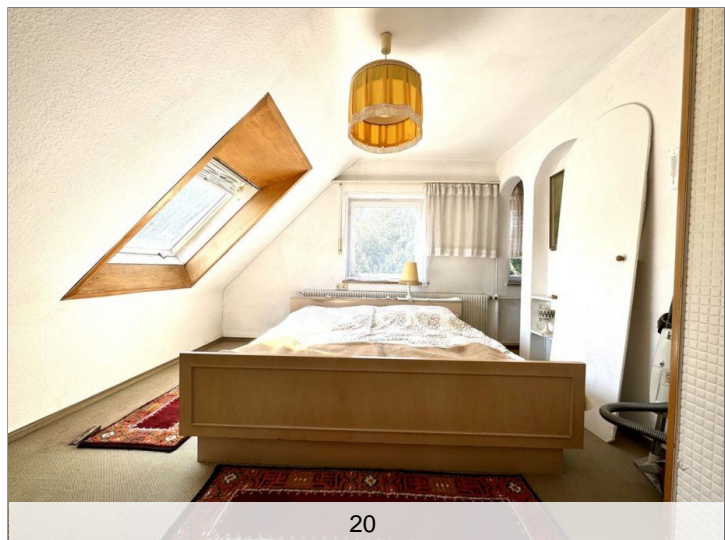


19

Eckdaten

- > Haus
- > Lauingen
- > 7 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-318



20



9



21



16

Eckdaten

- > Haus
- > Lauingen
- > 7 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-318



22

Eckdaten

- > Haus
- > Lauingen
- > 7 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-318



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.