

EXPOSÉ

Ein- /Zweifamilienhaus in Traumlage von Lauingen!
Großes Grundstück, 2 Garagen u. vieles mehr!



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus

Adresse: 89415 Lauingen

Baujahr: 1965

Zimmerzahl: 8

Wohnfläche (ca.): 155 m²

Grundstücksfläche (ca.): 682 m²

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Öl

**Kaufpreis
€ 439.000,-**

Immobilien mit Niveau

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

- > Zweifamilienhaus
- > Lauingen
- > 8 Zimmer

- > 155 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1426



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	89415 Lauingen
Baujahr	1965
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	155 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	682 m ²
Kaufpreis	439.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	293,58 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1965
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Im Erdgeschoss findet sich ein großzügiger Windfang. Nach Zugang im Haupthaus findet sich ein zentrales Treppenhaus sowie der Zugang zur Erdgeschoss Wohnung. Weiterhin findet sich ein großes Elternschlafzimmer, welches genügend Raum für ein großes Boxspringbett bietet, weiterhin aber auch Platz für einen großen Kleiderschrank vorhält. Gegenüberliegend findet sich eine praktische Speisekammer sowie ein Tageslichtbadezimmer, welches mit einer Badewanne und einem WC ausgestattet ist. Der Flur findet sich zentral, dieser dient auch gleichzeitig als Garderobebereich. Zudem findet sich eine großzügige Küche mit Essbereich, diese ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet. Das Highlight ist jedoch das große Wohnzimmer, dieses bietet zudem direkten Zugang zur Sonnenterasse und dem bereits schön eingewachsenen Garten!

Das Obergeschoss besitzt im Prinzip den exakt gleichen Schnitt wie das Erdgeschoss, allerdings findet sich statt der Terrasse ein Balkon, das WC findet sich separat und statt dem 2. Badezimmer ist hier aktuell ein Kinderzimmer untergebracht. Die Wohnung wäre in sich auch komplett abschließbar, somit ist das Haus als großes Ein-, aber auch als klassisches Zweifamilienhaus nutzbar.

Das Dachgeschoss punktet mit weiterem Ausbaupotenzial! Aktuell findet sich hier ein großer Galerieraum sowie ein nachträglich eingebautes aber vollwertiges und heizbares Home-Office!

Selbstverständlich ist das Haus auch voll unterkellert! Neben einem Heizraum und einem Öllageraum findet sich auch eine praktische Waschküche. Diese bietet einen zusätzlichen Ausgang in den Garten. Daneben finden sich noch ein großzügiger Lagerraum sowie eine Hobbywerkstatt!

Ausstattung:

Abgerundet wird das Angebot jedoch durch zwei übergroße Garagen wobei eine davon nachträglich im Jahr 1988 errichtet wurde. Beide Garagen sind quasi trockenen Fußes vom Haus aus zu erreichen, beide Garagen bieten einen zusätzlichen Geräteraum im hinteren Bereich, ideal zur Unterbringung von Ebikes, Fahrrädern, Rasenmäher und Co. Je zwei weitere Stellplätze finden sich im Freien vor den Garagen auf eigenem Grund! Zudem wurde auf einer Seite ein kleiner aber überdachter und geschützter Freisitz errichtet, dieser lädt natürlich in den Sommermonaten zum verweilen ein!

Die Grundstücksfläche beziffert sich auf satte 682m². Die ursprüngliche Wohnfläche betrug seinerzeit knapp 126m², rechnet man das nachträglich errichtete Home-Office sowie die Terrasse wie heute üblich anteilig dazu erhält man im Ganzen knapp 155m² Wohnfläche! Erbaut wurde das Haus ursprünglich im Jahr 1965, jedoch auch immer mal wieder renoviert. Die Ölzentralheizung wurde bereits im Jahr 2004 gewechselt, ebenso wurden die Fenster in 2000er Jahren erneuert. Nach Einbau eines neuen Einsatzes wäre es auch möglich einen Holzofen zusätzlich anzuschließen.

Insgesamt eine sehr seltene Gelegenheit und ein Haus das nicht jeden Tag auf den Markt kommt! Greifen Sie zu bevor es zu spät ist, dieses Raumwunder ist unheimlich effizient, absolut familienfreundlich und dazu toll gelegen!

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

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Lauingen
- > 8 Zimmer

- > 155 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1426



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. 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.

Mit freundlichen Grüßen

Immobilien mit Niveau

Objektbilder:



Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Lauingen
- > 8 Zimmer

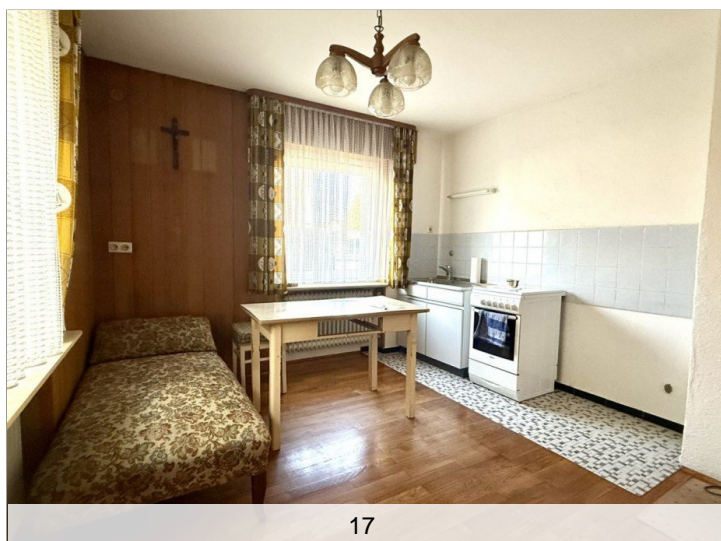
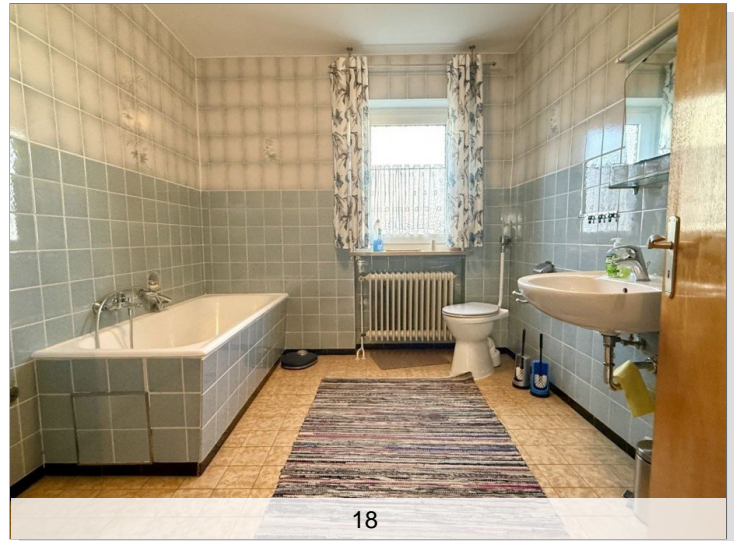
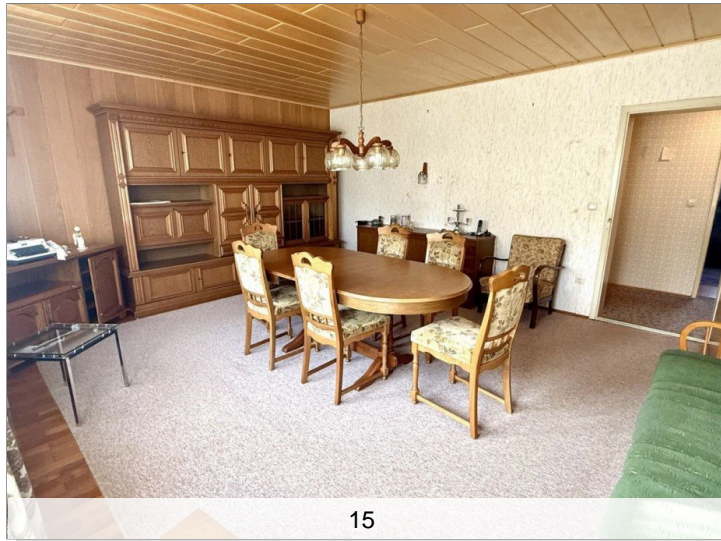
- > 155 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1426



Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Lauingen
- > 8 Zimmer

- > 155 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1426



Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Lauingen
- > 8 Zimmer

- > 155 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1426



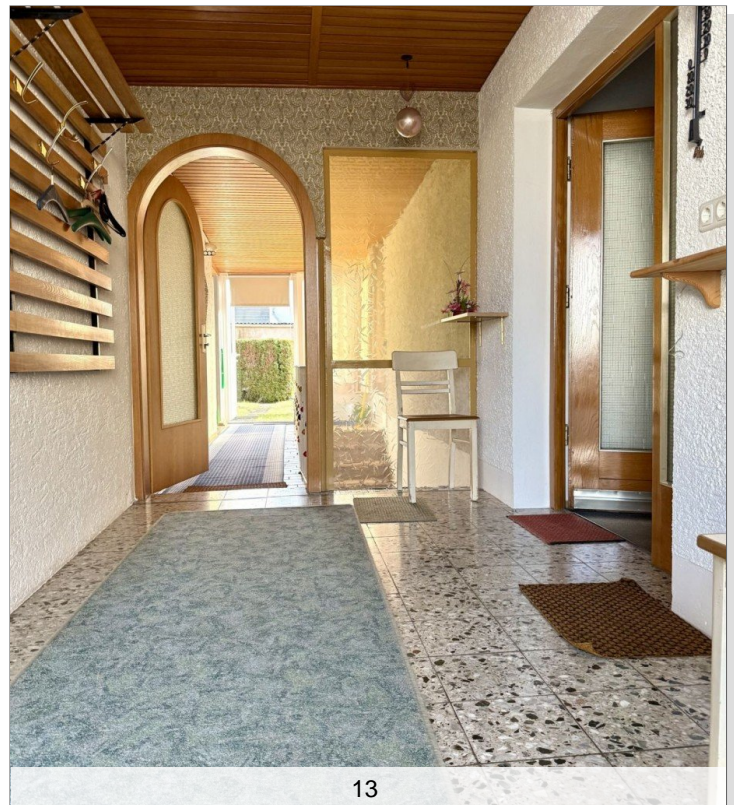
23



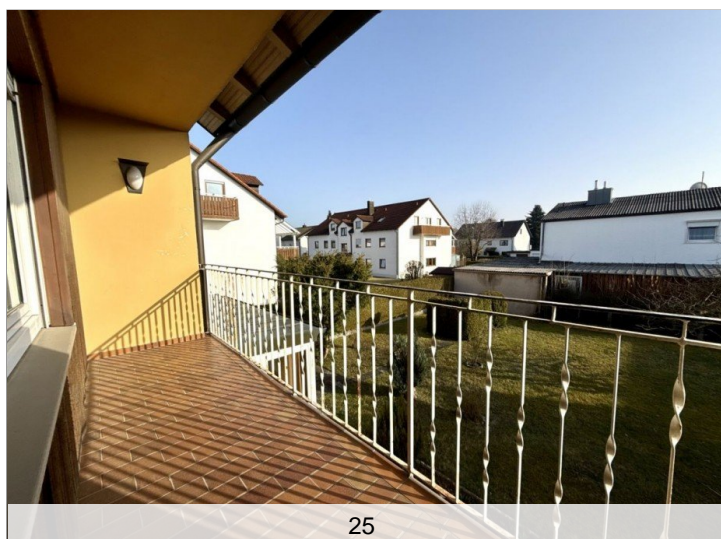
26



24



13

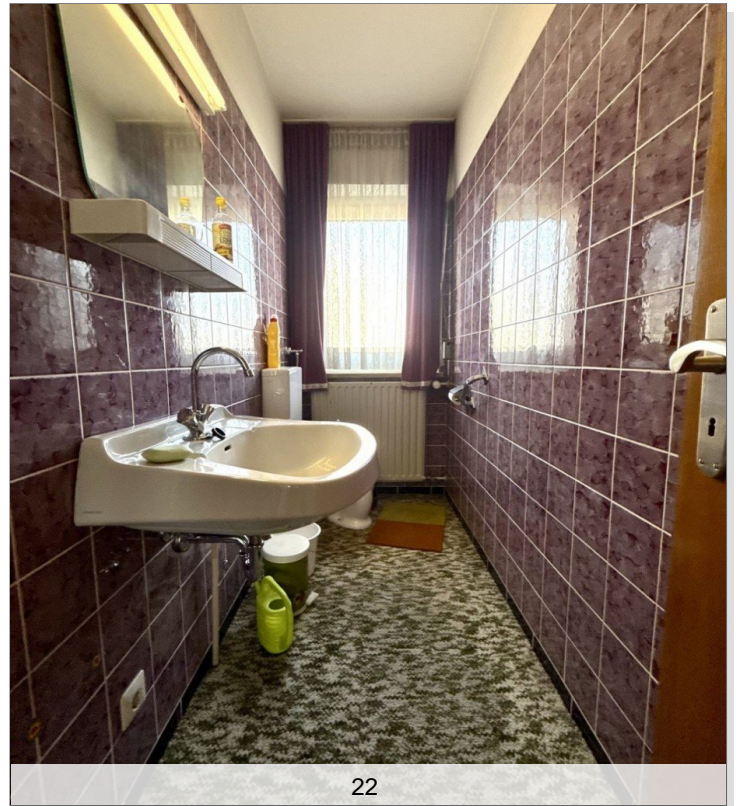


25

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Lauingen
- > 8 Zimmer

- > 155 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1426



Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Lauingen
- > 8 Zimmer

- > 155 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1426



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.