

EXPOSÉ

Ein wahres Raumwunder! Familienfreundliches Einfamilienhaus in toller Lage von Lauingen!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 89415 Lauingen

Baujahr: 1961

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 99 m²

Grundstücksfläche (ca.): 235 m²

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Öl

Endenergiebedarf: 269,55 kWh / (m²*a)

**Kaufpreis
€ 298.000,-**

Immobilien mit Niveau

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

- > Einfamilienhaus
- > Lauingen
- > 5 Zimmer

- > 99 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1726



Objekteckdaten:

| | |
|---|---|
| Objektart | Einfamilienhaus |
| Adresse | 89415 Lauingen |
| Baujahr | 1961 |
| Zimmerzahl | 5 |
| Wohnfläche (ca.) | 99 m ² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 235 m ² |
| Kaufpreis | 298.000,- € |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Endenergiebedarf | 269,55 kWh / (m ² *a) |
| Energieverbrauch für Warmwasser enthalten | ja |
| Energieausweis Baujahr | 1961 |
| Unterkellert | ja |
| Denkmalgeschützt | nein |
| Schlafzimmer | 3 |
| 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:

Eine absolut seltene Gelegenheit und eine Chance für die Familie, die direkt einziehen möchte!
Aber auch ideal als Kapitalanlage! Ein wunderschönes Haus in der Lauinger Altstadt mit herrlichem Blick und absolut traumhafter Lage. Spazieren gehen direkt an der Donau, und dennoch zentral und ruhig wohnen! Ein wahres Raumwunder mit vielen Annehmlichkeiten, egal ob Großfamilie oder Pärchen, egal ob Jung oder Alt, hier können Sie endlich ankommen, ihr neues Domizil punktet als Rundum-Sorglos Paket!

Im Erdgeschoss findet sich ein zentraler Flur sowie der Treppenaufgang. Weiterhin findet sich die große Küche, welche bereits mit einer Einbauküche, sowie einem großen Esstisch ausgestattet ist. Hier findet die ganze Familie Platz, zudem sorgt ein uriger Holzofen in den Wintermonaten für wohlige Wärme und Gemütlichkeit. Daneben findet sich

das geräumige Wohnzimmer sowie das große Elternschlafzimmer. Ebenso findet sich ein Tageslichtbadezimmer, welches mit einer Badewanne und einem WC ausgestattet ist. Auch eine praktische Speisekammer bzw. ein Vorratsraum ist vorhanden.

Im Obergeschoss findet sich ein Flur sowie eine zentrale Diele. Weiterhin finden sich zwei universell nutzbare Kinder- oder Schlafzimmer. Auch ein Home-Office könnte hier untergebracht werden. Weiterhin wäre es bei Bedarf möglich eins der hellen und großen Räume nochmal zu unterteilen und somit 3 Zimmer im Obergeschoss zu nutzen. Ein kleines Highlight ist auch der Donaublick, welcher vom OG aus möglich ist!
Das Dachgeschoss ist bisher nicht ausgebaut und diente seither als Lagerfläche.

Selbstverständlich ist das Haus auch komplett unterkellert. Hier findet sich ein Heiz- und Öllagerraum, eine praktische Waschküche sowie ein Lagerraum. Weiterhin findet sich ein großer und heizbarer Hobbyraum. Egal ob als Gästezimmer, Teenager Bereich, Modellbahnzimmer oder sonstiges, dieser Raum findet sicher schnell eine nützliche Verwendung! Praktischerweise findet sich auch ein separater Zugang zum Garten.

Ausstattung:

Im hinteren Bereich des Grundstücks findet sich noch ein großer Schuppen, ideal für die Lagerung von Brennholz, aber natürlich auch zur Unterbringung von Gartengeräten, Fahrrädern, Moped und Co.

Die Fahrzeuge können direkt auf öffentlichen Stellflächen direkt vor dem Haus abgestellt werden, hierzu kann der Anwohner bei der Stadt Lauingen eine Parkkarte beantragen. Eventuell wäre es auch möglich einen Teil des bereits schön eingewachsenen Gartens umzugestalten und hier noch einen Stellplatz auf eigenem Grund zu errichten.

Die Grundstücksfläche beträgt 235m², die Wohnfläche beziffert sich auf 99m². Erbaut wurde das Haus ursprünglich im Jahr 1961, jedoch stets und ständig modernisiert, saniert und renoviert!

Die Fenster wurden bereits im Jahr 1998 gegen moderne Kunststoffenster ausgetauscht, die Ölzentralheizung wurde im Jahr 2005 erneuert. 2022 wurde die komplette Elektrik erneuert, 2024 folgten etliche Wasserleitungen. Das Haus wäre nach Belieben also theoretisch sofort bezugsfertig, zudem steht es nicht unter Denkmalschutz!
Insgesamt eine sehr seltene Gelegenheit, zudem ist dieses Angebot in Preis-Leistung unschlagbar! Schlagen Sie zu, bevor es ein anderer tut!

Besonders erwähnenswert empfinden wir auch den tollen Standort, ideal auch für Besitzer eines Vierbeiners, quasi um die Ecke laufen Sie schon direkt an der Donau, nach wenigen Gehminuten erreichen Sie bereits den Luitpoldhain sowie die Naturkneippanlage!

Lagebeschreibung:

Geographisch liegt Lauingen perfekt zwischen den Großstädten Stuttgart,

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Lauingen
- > 5 Zimmer

- > 99 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1726



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 finden sich alle wichtigen Dinge des täglichen Bedarfs, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Bushaltestelle, Schulen und Kindergarten. Ebenso finden sich mehrere Bäckereien, Metzgerei und auch der Bahnhof ist in 10 Gehminuten erreicht.

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:



Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau

Tel.: 09077-6231

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Lauingen
- > 5 Zimmer

- > 99 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1726



6



10



7



11



9



14

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Lauingen
- > 5 Zimmer

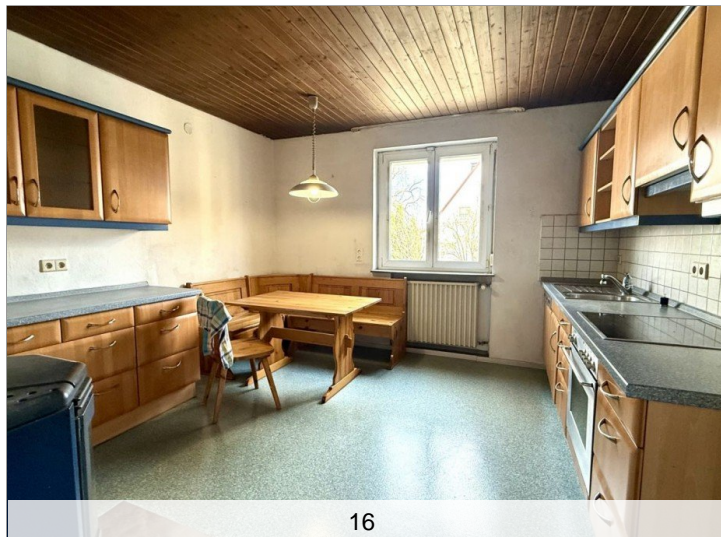
- > 99 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1726



15



18



16



20



17



21

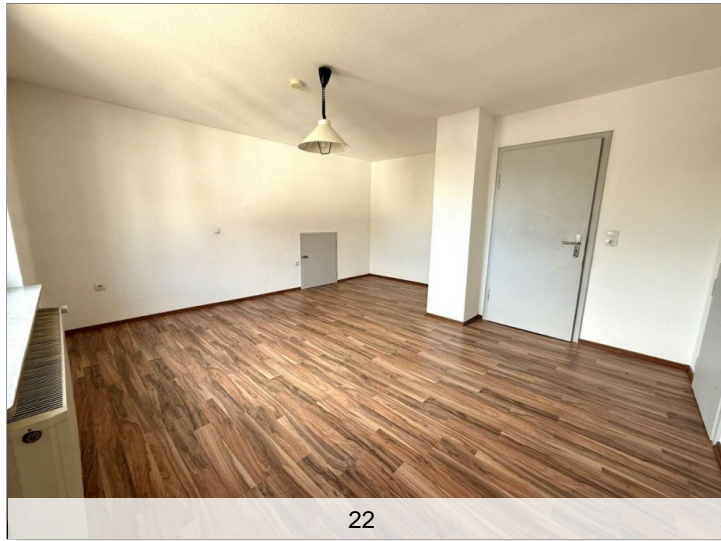
Immobilien mit Niveau

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

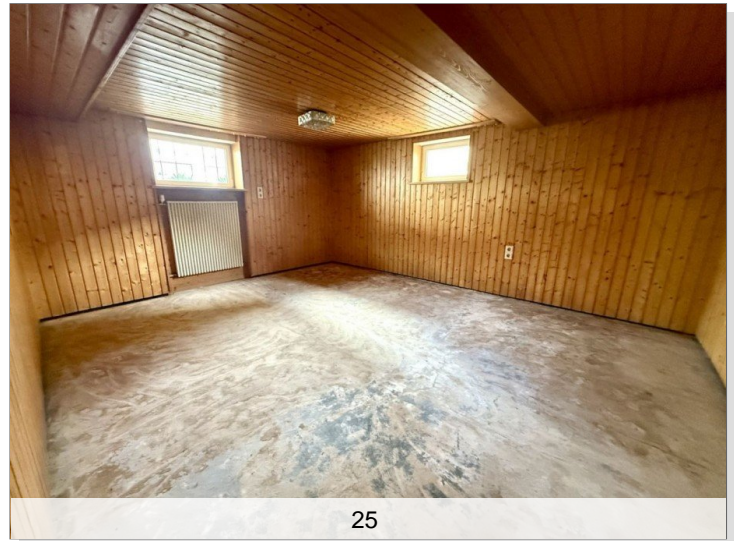
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Lauingen
- > 5 Zimmer

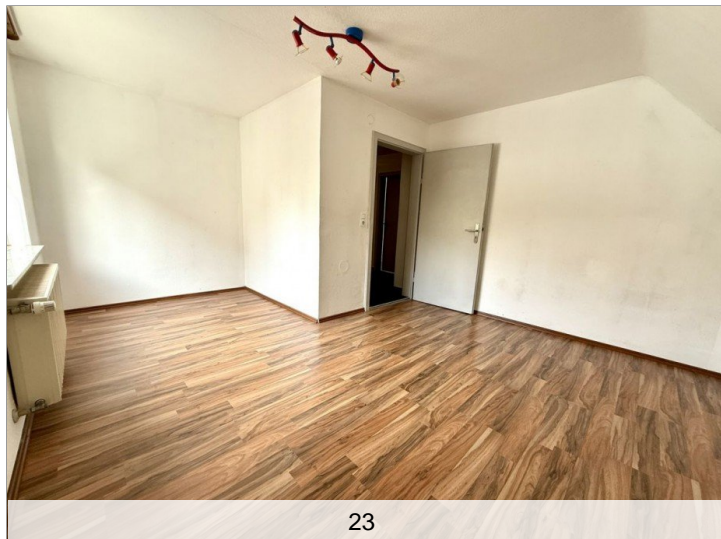
- > 99 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1726



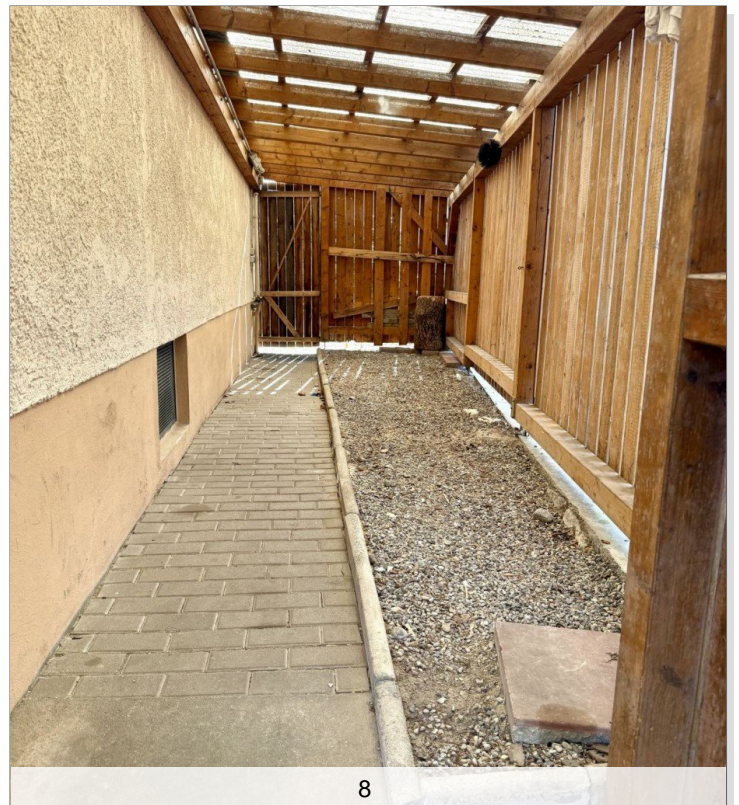
22



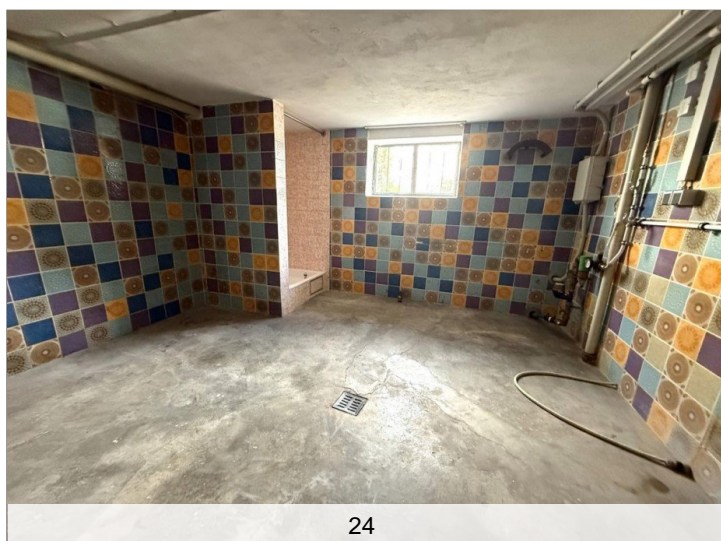
25



23



8



24

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Lauingen
- > 5 Zimmer

- > 99 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1726



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Lauingen
- > 5 Zimmer

- > 99 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1726



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.