

EXPOSÉ

**Jackpot! Zweifamilienhaus + Baugrund auf 1100m²
Grund in Traumlage von Lauingen!**



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 89415 Lauingen
Baujahr: 1970
Zimmerzahl: 8
Wohnfläche (ca.): 176 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.100 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Öl

**Kaufpreis
€ 579.000,-**

Immobilien mit Niveau

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

- > Mehrfamilienhaus
- > Lauingen
- > 8 Zimmer

- > 176 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5426



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	89415 Lauingen
Baujahr	1970
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	176 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.100 m ²
Kaufpreis	579.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	273,56 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1970
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3,57 % inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Im Erdgeschoss findet sich nach überdachtem Zutritt ein zentrales Treppenhaus welches EG, OG, DG und den Keller miteinander verbindet. Betritt man die Hauptwohnung im Erdgeschoss findet sich ein zentraler Flur. Weiterhin findet sich ein großes Elternschlafzimmer, sowie ein helles und geräumiges Kinderzimmer. Beide verfügen über Zutritt zur Sonnenterrasse. Gegenüberliegend findet sich ein dritter Raum, dieser könnte als 2. Kinderzimmer genutzt werden, alternativ aber auch hervorragend als Home-Office! Danebenliegend findet sich ein Garderobebereich, sowie das separate WC. Auch ein Tageslichtbadezimmer ist vorhanden, dieses wurde im Jahr 2024 teilsaniert und mit einer ebenerdigen und barrierefreien Dusche ausgestattet. Im hinteren Bereich der Wohnung findet sich die Küche, welche bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Weiterhin verfügt der Raum über genügend Platz für eine große Essecke an der die ganze

Familie zusammen findet. Auch ein großes Wohnzimmer ist vorhanden, dieses präsentiert sich lichtdurchflutet und bietet neben dem Zugang zur Terrasse auch die direkte Möglichkeit in den bereits schön eingewachsenen Garten zu kommen. Die Wohneinheit bietet eine sehr gefragte Gesamtgröße von rund 88m².

Das Obergeschoss besitzt im Prinzip den exakt gleichen Schnitt wie das Erdgeschoss, allerdings findet sich statt der Terrasse ein Balkon. Auch in dieser Wohnung wurde das Badezimmer bereits in den 2000er Jahren renoviert. Ebenso wurden etliche Wand- und Bodenbeläge erneuert, die Wohnung war nun bis zuletzt vermietet, wird aber im Zuge des Verkaufs im Leerzustand übergeben!

Das Dachgeschoss punktet mit weiterem Ausbaupotenzial! Durch die moderne Aufdachdämmung und der mittleren Raumhöhe von ca. 3m, könnte man hier durchaus noch eine dritte Wohneinheit ausbauen. 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.

Ausstattung:

Abgerundet wird das Angebot durch eine extra große KFZ-Doppelgarage, welche man vom Wohnhaus aus trockenem Fuß erreichen kann. Die ca. 36m² große Garage bietet neben ausreichend Platz für zwei große Autos auch genügend Raum für die Lagerung von Moped, Ebike und Co. Vor den Garagen finden sich 3-4 weitere Stellplätze auf eigenem Grund. Zudem wurde neben der Garage bereits ein befestigter Wohnmobil- bzw. Wohnwagenstellplatz geschaffen, ideal um sein Freizeitgefährt direkt zu Hause unterzubringen, zu pflegen und für Touren zu beladen. Im hinteren Bereich findet sich schlussendlich noch ein großes und abschließbares Gartenhaus, ideal zur Lagerung von Gartengestühl, Rasenmäher und Co.

Das nun aber extrem Besondere ist neben der gesuchten Lage die Grundstücksgröße! Satte 1100m² erlauben eventuell auf einem Areal von ca. 400m² eine weitere Bebauung, dies gilt es aber dann selber durch eine Bauvoranfrage zu prüfen. Die Wohnfläche beziffert sich auf 176m², erbaut wurde das Haus ursprünglich im Jahr 1970, jedoch über die Jahre immer wieder saniert u. renoviert. Die Ölzentralheizung wurde im Jahr 2004 getauscht, der Großteil der Fenster folgte in den 2000er Jahren. Das obere Bad wurde bereits 2012 komplett renoviert, das untere 2024 teilsaniert. 2018 wurde das komplette Dach erneuert, inkl. einer hochwertigen Aufdachdämmung, alleine dafür lagen die Kosten bei rund 65.000€. Das Haus wäre nach normalen Schönheitsreparaturen sofort bezugsfertig und verfügbar!

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:

Immobilien mit Niveau

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

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Lauingen
- > 8 Zimmer

- > 176 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5426



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. Der Energieausweis liegt bei Besichtigung vor.

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

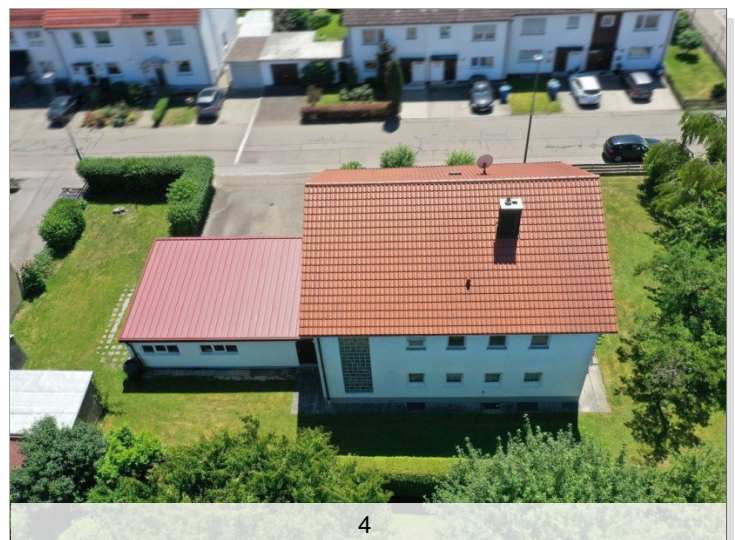
Rufen Sie uns einfach an!

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:



Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau

Tel.: 09077-6231

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

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Lauingen
- > 8 Zimmer

- > 176 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5426



Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Lauingen
- > 8 Zimmer

- > 176 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5426



12



15



13



16



14



18

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Lauingen
- > 8 Zimmer

- > 176 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5426



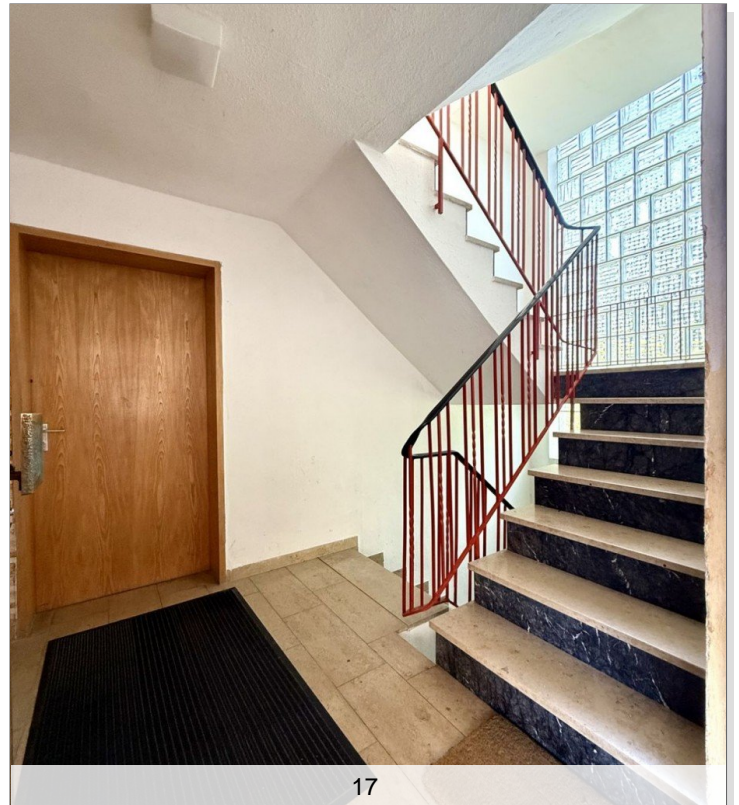
19



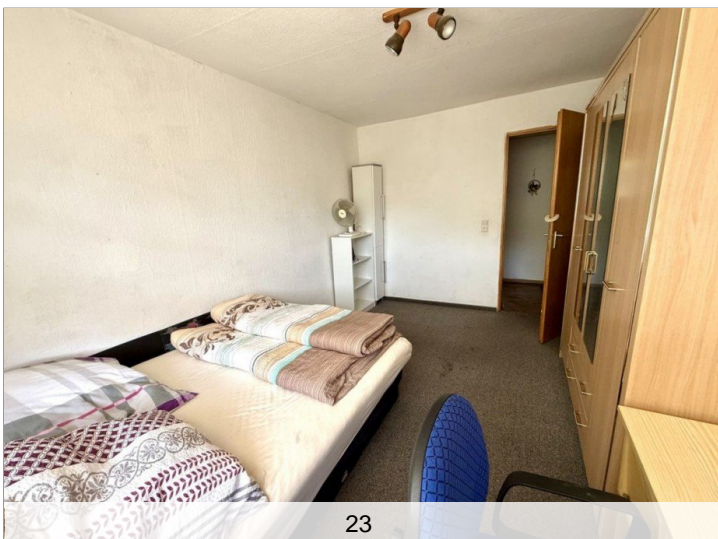
24



20



17



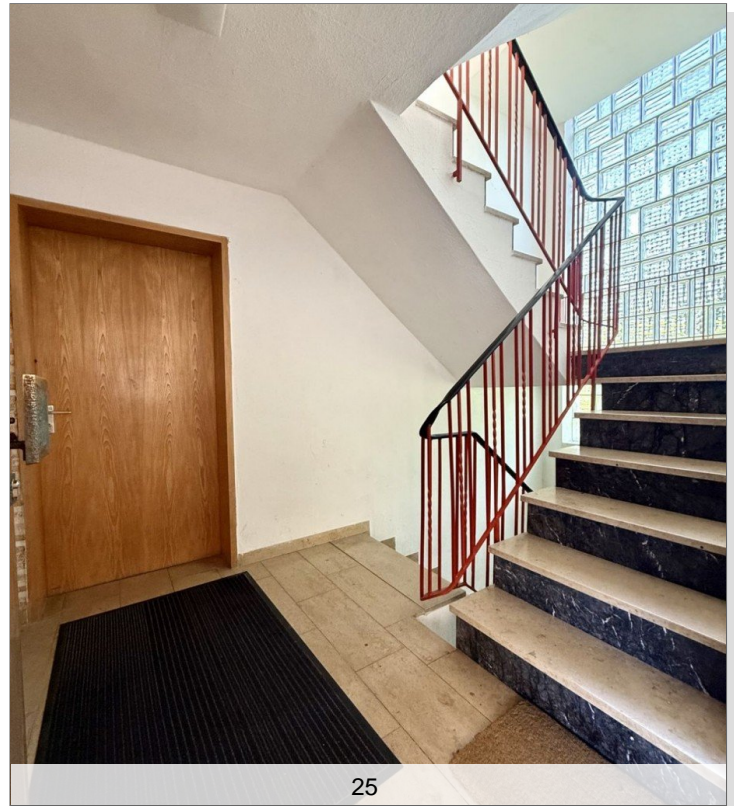
23

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Lauingen
- > 8 Zimmer

- > 176 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5426



Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Lauingen

> 8 Zimmer

> 176 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 5426



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.