IMMOBILIEN MIT NIVEAU

EXPOSÉ

Seltene Gelegenheit! Großzügige 84m2 3-Zimmer Wohnung in Traumlage von Lauingen!

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 89415 Lauingen
Baujahr: 1995
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 84 m²
Hausgeld (ca.): 368,- €
Etage: 1
Balkon / Terrasse: ja
Garage / Stellplatz: ja

Kaufpreis € 239.000,-

© 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

> Etagenwohnung
> Lauingen
> 3 Zimmer
> 84 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2826

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89415 Lauingen
Baujahr	1995
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	84 m²
Kaufpreis	239.000,- €
Hausgeld (ca.)	368,- €
Etage	1
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	114,60 kWh / (m²*a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1995
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Hier erwartet Sie die derzeitig einmalige Gelegenheit eine wunderschöne Eigentumswohnung im Herzen von Lauingen a. d. Donau zu erwerben. Egal ob Familie, Pärchen oder eventuell eine alleinerziehende Person mit einem Kind, der durchdachte Schnitt macht aus dieser ca. 84 m2 großen Wohnung ein wahres Raumwunder!
Die Wohnung eignet sich hervorragend für Kapitalanleger, da die Wohnung derzeit solvent vermietet ist, selbstverständlich wäre aber auch eine Eigennutzung möglich. Das Preis-Leistungs-Verhältnis ist unschlagbar, hier finanziert sich ihre Altersvorsorge quasi fast von selber! Das absolute Highlight ist jedoch der extrem zentral aber dennoch ruhig gelegene Standort!

Die im 1. Obergeschoss befindliche Wohnung ist intelligent und effizient aufgeteilt. Nach Zutritt findet sich eine zentrale Diele, die gleichzeitig einen kleinen Garderobenbereich bietet. Es findet sich ein Gäste-WC sowie eine praktische Vorrats- und Abstellkammer. Weiterhin findet sich ein helles und geräumiges Kinderzimmer. Auch ein Tageslichtbadezimmer ist vorhanden, dieses ist mit einer Dusche, einer Badewanne und einem WC ausgestattet. Das Elternschlafzimmer punktet mit ausreichend Platz für ein großes Boxspring Bett, aber auch der große Kleiderschrank findet hier genügend Raum. Die Küche punktet ebenfalls mit genügend Raum für eine Einbauküche, sowie der Unterbringung einer großzügigen Essecke, an der alle Familienmitglieder ausreichend Platz finden. Das Wohnzimmer zeigt sich durch eine große Fensterfront nicht nur extrem lichtdurchflutet, es bietet auch direkten Zugang zum davorliegenden Sonnenbalkon. Diesen werden Sie in den warmen Sommermonaten sehr schnell zu schätzen wissen, und hier ihren Rückzugsort nach getaner Arbeit finden.

Ausstattung:

Abgerundet wird das Angebot durch einen dazugehörigen und abschließbaren Kellerraum, sowie einem Tiefgaragenstellplatz für ihr Fahrzeug. Weitere Stellplätze finden sich in direkter Umgebung auf teils öffentlichen Parkflächen. Die moderne und gepflegte Wohnanlage bietet natürlich auch die üblichen Wirtschaftsräume, wie Wäscheraum und Fahrradkeller.

Die 84m2 große Wohnung zeigt sich in einem tadellosen und wahnsinnig gepflegten Zustand. Boden- und Wandbeläge wurden immer wieder turnusgemäß renoviert. Das Mehrfamilienhaus wird durch einen Hausmeister gepflegt und durch eine professionelle Hausverwaltung betreut.

Die Wohnung eignet sich zum Selbstbezug, bietet aber auch weiterhin als Kapitalanlage eine Top-Rendite. Die monatlichen Nebenkosten (Hausgeld komplett) belaufen sich auf ca. 368€, hiervon entfallen ca. 82€ auf die monatlichen Rücklagen für Instandhaltung. 248€ wäre der Anteil der umlagefähigen, 38€ wäre der Anteil der nicht umlagefähigen NK nach Stand der Abrechnung für 2025 und dem Wirtschaftsplan für 2026.

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 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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Lauingen
> 3 Zimmer
> 84 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2826

Sonstiges:

Informationen zum Erwerb
Uns ist es wichtig, Ihnen baldmöglichst alle Informationen zur Verfügung zu stellen.
Haben Sie noch den einen oder anderen offen 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:

2

3

4

5

© 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

> Etagenwohnung
> Lauingen
> 3 Zimmer
> 84 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2826

6

11

7

13

10

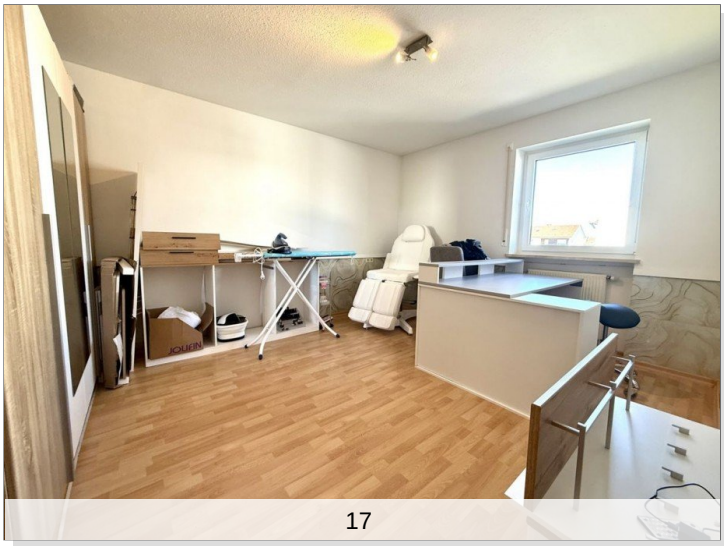
14

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

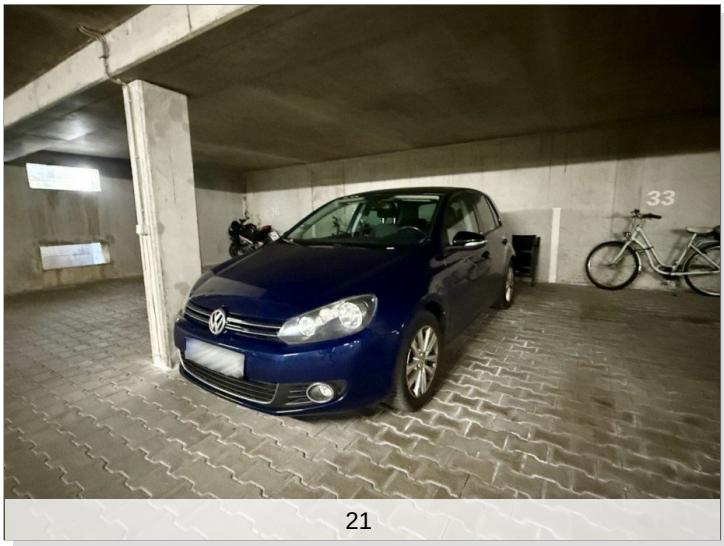
Immobilien mit Niveau
Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau
Tel.: 09077-6231
immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

Eckdaten

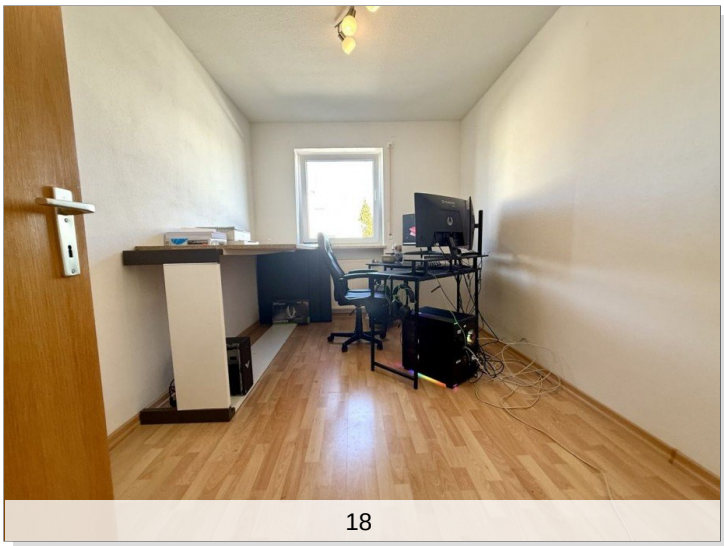
> Etagenwohnung
> Lauingen
> 3 Zimmer
> 84 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2826



17

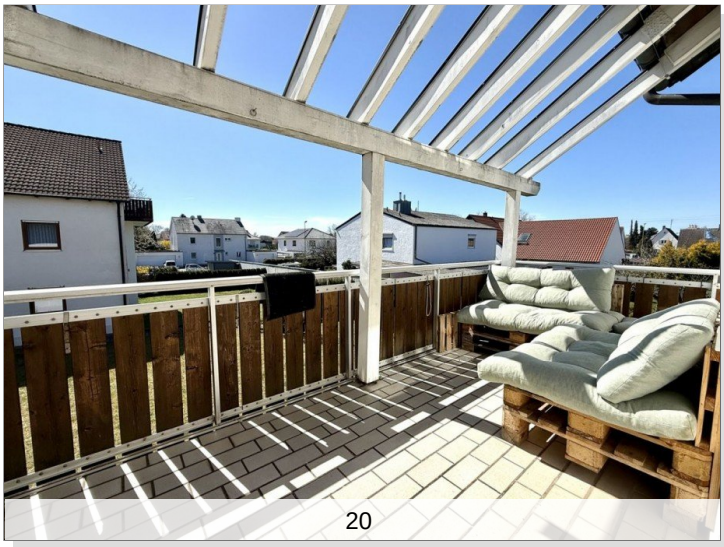


21



18

8



20

© 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

> Etagenwohnung
> Lauingen
> 3 Zimmer
> 84 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2826

9

15

12

16

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

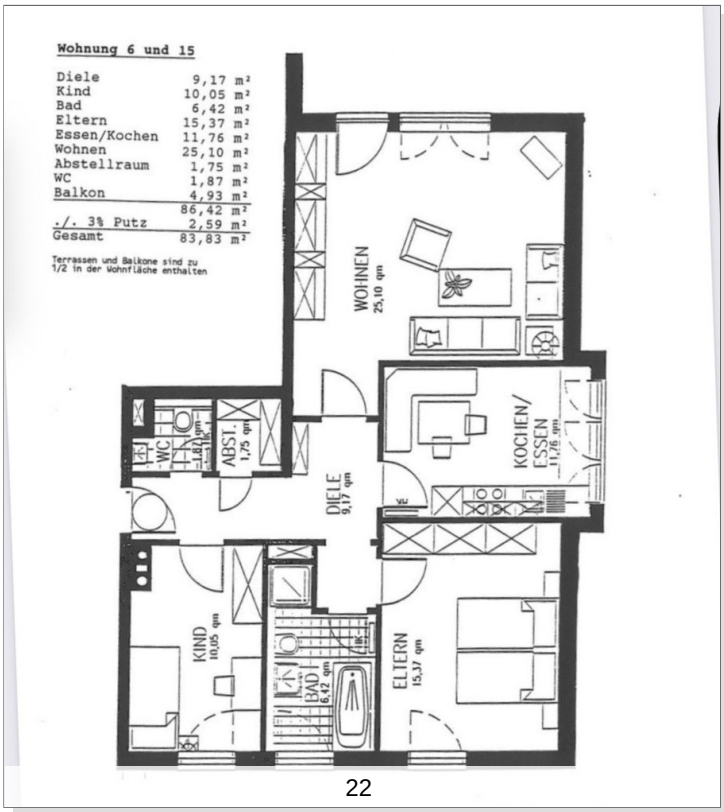
Immobilien mit Niveau

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Lauingen
> 3 Zimmer
> 84 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2826

19



22

© 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

> Etagenwohnung
> Lauingen
> 3 Zimmer
> 84 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2826

Ansprechpartner:

Daniel Weigel

Telefon: 01733756027
Mobil: 01733756027
E-Mail: immobilien-mit-niveau@gmx.de

Firmendaten:

Immobilien mit NIveau
Bahnhofstraße 2

89415 Lauingen

Tel.: +49 (0) 9077 / 06231

mobil: +49(0) 173 /3756027

E-Mail: immobilien-mit-niveau@gmx.de
Internet: immobilien-mit-niveau@gmx.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:

Weigel Daniel
USt-Nr.
109/285/90181

Gewerbeerlaubnis nach §34c erteilt durch Stadt Dillingen an der Donau

inhaltlich verantwortlich gem &10 Abs.3 MDSrv;

Immobilien-mit-Niveau übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen Immobilien-mit-Niveau, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens Immobilien-mit-Niveau kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich.Immobilien-mit-Niveau behält es sich ausdrücklich vor, Teile der Seiten oder das gesamte Angebot ohne gesonderte Ankündigung zu verändern, zu ergänzen, zu löschen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Lauingen
> 3 Zimmer
> 84 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2826

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 Mittelung, 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.

Immoblien 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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026