

# EXPOSÉ

## Volltreffer! Sonnige 2-Zimmer Wohnung in Bestlage von Lauingen!



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
 Adresse: 89415 Lauingen  
 Baujahr: 1992  
 Zimmerzahl: 2  
 Wohnfläche (ca.): 52 m<sup>2</sup>  
 Etage: 1  
 Balkon / Terrasse: ja  
 Garage / Stellplatz: ja  
 Garage / Stellplatz: Kauf 15.000,- €

**Kaufpreis  
€ 158.000,-**

- > Etagenwohnung
- > Lauingen
- > 2 Zimmer

- > 52 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 8426



## Objekteckdaten:

|                                           |                                               |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Objektart                                 | Etagenwohnung                                 |
| Adresse                                   | 89415 Lauingen                                |
| Baujahr                                   | 1992                                          |
| Zimmerzahl                                | 2                                             |
| Wohnfläche (ca.)                          | 52 m²                                         |
| Kaufpreis                                 | 158.000,- €                                   |
| Etage                                     | 1                                             |
| Balkon / Terrasse                         | ja                                            |
| Garage / Stellplatz                       | ja                                            |
| Garage / Stellplatz                       | Kauf 15.000,- €                               |
| Energieausweis                            | Verbrauchsausweis                             |
| Wesentlicher Energieträger                | Gas                                           |
| Energieverbrauchskennwert                 | 104,90 kWh / (m²*a)                           |
| Energieverbrauch für Warmwasser enthalten | ja                                            |
| Energieausweis Baujahr                    | 1992                                          |
| Denkmalgeschützt                          | nein                                          |
| Objekt ist vermietet                      | nein                                          |
| Schlafzimmer                              | 1                                             |
| Badezimmer                                | 1                                             |
| Küche                                     | Einbauküche                                   |
| Heizung                                   | Zentralheizung                                |
| Befuerung                                 | Gas                                           |
| Zustand                                   | gepflegt                                      |
| bezugsfrei ab                             | sofort                                        |
| Provision für Käufer                      | 3%                                            |
| Provisionshinweis                         | Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz |

## Objektbeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im ersten Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Lauingen a. d. Donau. Sie ist intelligent und effizient aufgeteilt. Der Lebensmittelpunkt ist das große, helle und freundliche ca. 25m² große Wohnzimmer. Hier haben Sie nicht nur die Möglichkeit eine kleine Home-Office Ecke zu integrieren, hier findet auch ihre große Couchlandschaft Platz. Direkt davorliegend befindet sich der Sonnenbalkon in Süd-Ausrichtung, hier sind unzählige ruhige Stunden garantiert. Die Küche zeigt sich zum Wohnzimmer modern und offen, außerdem ist Sie bereits mit einer Einbauküche ausgestattet, welche noch genügend Raum für einen kleinen Essbereich vorhält. Im hinteren

Bereich der Wohnung befindet sich das Schlafzimmer, welches genügend Raum für ein großes Boxspringbett und einen XXL-Kleiderschrank bietet. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem WC ausgestattet. Durch die mittlere Wohnlage benötigt die Wohnung extrem wenig Heizenergie.

Abgerundet wird das Angebot durch einen abschließbaren Kellerraum. Das Fahrzeug kann auf öffentlichen Parkflächen vor dem Haus abgestellt werden, es kann jedoch auch optional eine abschließbare Einzelgarage dazu erworben werden, Wohnung wie auch die Garage wären nach dem Kauf sofort beziehbar. Das Haus verfügt weiterhin über die üblichen Wirtschaftsräume wie Wäscheraum und Fahrradkeller. Das gepflegte Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1992 erbaut, wird durch einen Hausmeister sauber gehalten und über eine professionelle Hausverwaltung betreut.

## Ausstattung:

Die großzügige 2-Zimmer Wohnung zeigt sich in tadellosen und gepflegten Zustand. Sie wurde immer wieder mal renoviert. Die Wohnung eignet sich zum Selbstbezug, bietet aber auch als Kapitalanlage eine Top-Rendite bei Neuvermietung. Die monatlichen Nebenkosten (Hausgeld komplett) belaufen sich auf ca. 212€, hiervon entfallen ca. 42€ auf die monatlichen Rücklagen für Instandhaltung. 117€ wäre der Anteil der umlagefähigen, 53€ 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 Bushaltestelle, einige Schulen und ein Supermarkt mit Postfiliale. Ein Allgemeinarzt, zahlreiche Discounter und Einkaufsmöglichkeiten, 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.

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.

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Lauingen
- > 2 Zimmer

- > 52 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 8426



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

- > Etagenwohnung
- > Lauingen
- > 2 Zimmer

- > 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 8426



8



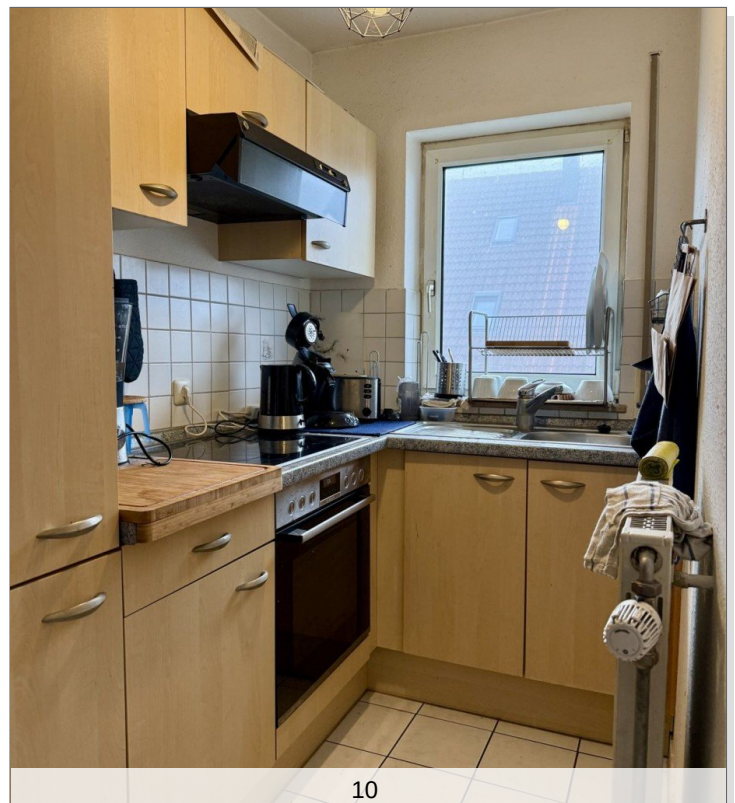
5



9



14



10

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Lauingen
- > 2 Zimmer

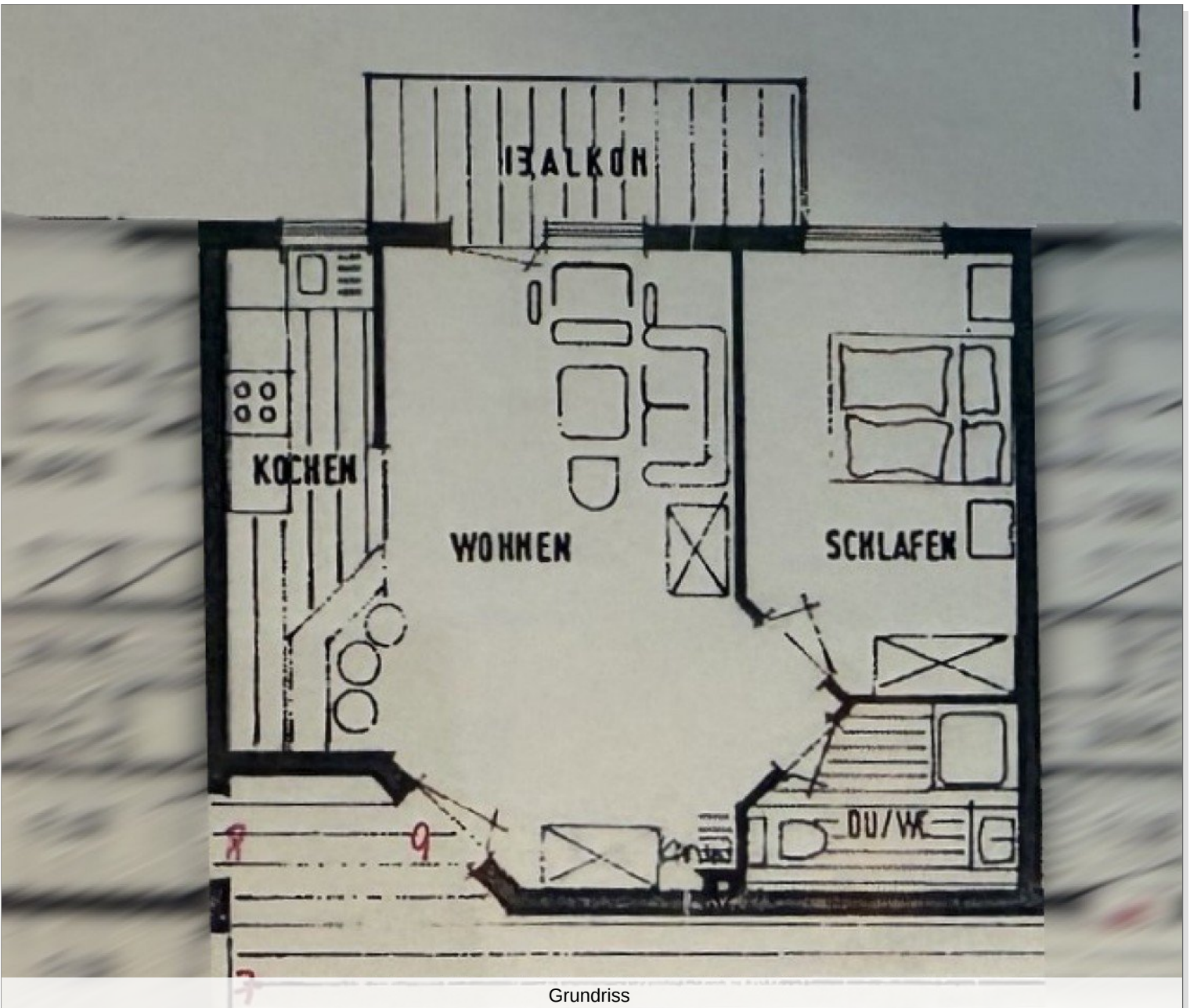
- > 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 8426



## Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Lauingen
- > 2 Zimmer

- > 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 8426



Grundriss



**Ihre Notizen:**

- > Etagenwohnung
- > Lauingen
- > 2 Zimmer

- > 52 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 8426



## 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.