

EXPOSÉ

Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Lauingen a. d. Donau!



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus

Adresse: 89415 Lauingen

Baujahr: 1800

Zimmerzahl: 12

Wohnfläche (ca.): 200 m²

Nutzfläche (ca.): 140 m²

Grundstücksfläche (ca.): 148 m²

Wesentlicher Energieträger: Gas

Energieausweis Baujahr: 1800

**Kaufpreis
€ 198.000,-**

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

> 12 Zimmer

> 200 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7926



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	89415 Lauingen
Baujahr	1800
Zimmerzahl	12
Wohnfläche (ca.)	200 m ²
Nutzfläche (ca.)	140 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	148 m ²
Kaufpreis	198.000,- €
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1800
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Im Erdgeschoss erwarten Sie ca. 140m² Laden- und Gewerbefläche. Die ehemalige Bäckerei verfügt über einen ansprechenden Laden- und Verkaufsraum mit großem Schaufenster und direkten Zugang von der Hauptstraße. Egal was hier beworben wird, hier werden Sie gesehen! Weiterhin ist ein großer Personalraum mit Küche vorhanden. Die ehemalige Backstube mit Nebenräumen, eine Anlieferungszone, sowie ein Lagerbereich. Zudem verfügt das EG über einen separaten Nebeneingang für die Wohnbereiche.

Im Obergeschoss ist eine ca. 140m² große Wohnung vorhanden. Diese verfügt über ein großes Wohnzimmer, eine Küche, sowie 4 universell nutzbare Schlaf- Kinder- oder Gästezimmer. Ebenfalls ist ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss vorhanden. Das WC findet sich separat, weiterhin ebenso ein Abstell- und Vorratsbereich, sowie ein weiteres großes Elternschlafzimmer mit separater Ankleide.

Im 2. Stock wurde 1963 eine weitere Wohnung installiert, diese bietet ca. 59m² Wohnfläche und punktet ebenfalls mit einem Wohnzimmer, einem Durchgangszimmer, sowie 2 Kinder- oder Schlafzimmern. Auch hier ist ein Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und WC vorhanden. Ein tolles Highlight bietet der im hinteren Bereich angeordnete Altstadt-Skyline-Balkon, ein Plätzchen zum Ruhe tanken und durchatmen, hier werden Sie vielleicht schon bald schöne Stunden unter dem schwäbischen Sternenhimmel verbringen und sich an den Tag erinnern, an dem Sie dieses Inserat entdeckt haben, und sofort zugeschlagen.

Ausstattung:

Das Dachgeschoss wurde bisher lediglich als Lagerfläche genutzt, zudem bietet das Objekt noch einen Gewölbekeller. Neben der klassischen Nutzung sind hier auch die Enthärtungsanlage sowie die Gaszentralheizung untergebracht.

Fahrzeuge können direkt vor dem Haus auf öffentlichen Parkflächen abgestellt werden.

Achtung! Dieses Wohn- und Geschäftshaus eignet sich wie bereits anfangs beschrieben nicht nur für Großfamilien, Selbstständige oder Kapitalanleger. Durch die große Anzahl von Zimmern wäre hier eventuell ja auch eine Unterkunft für Monteure oder Geschäftsreisende oder aber eine Wohngemeinschaft interessant.

Erste Plan- und Umbauunterlagen stammen aus dem Jahr 1949. Die Grundstücksfläche beziffert sich auf 148m². Die Nutzfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 140m², die Wohnfläche im 1. und 2. OG beträgt zusammen satte ca. 200m². Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz. Die Gaszentralheizung wurde 1991 installiert, ebenfalls ein Teil der Fenster getauscht. Die Immobilie präsentiert sich sehr gepflegt und aufgeräumt, Sanierungs- und Renovierungsarbeiten wären jedoch angedacht.

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, ein Kindergarten, ein Allgemeinarzt sowie zahlreiche Discounter und Einkaufsmöglichkeiten. Einige Schulen, der Bahnhof wie auch die Innenstadt liegen quasi direkt vor der Haustür, die Lage ist absolut zentral.

Sonstiges:

Ein Energieausweis liegt bei diesem Objekt nicht vor und ist laut GEG §

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Lauingen
- > 12 Zimmer

- > 200 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7926



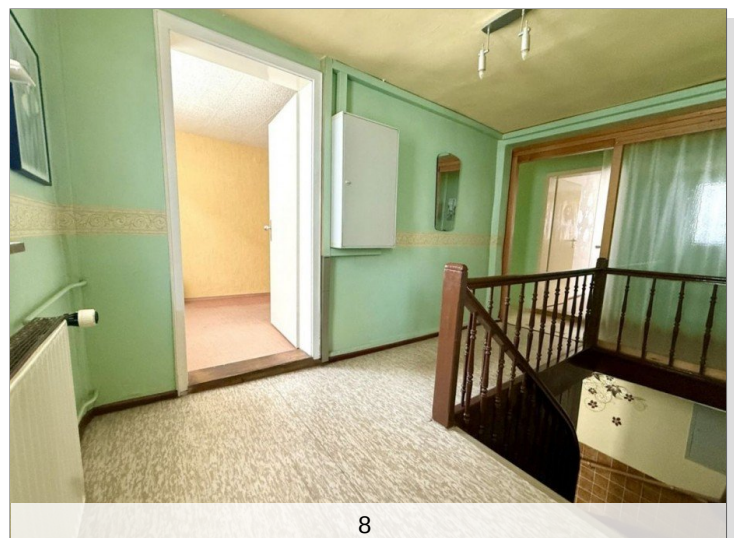
79 Absatz 4 auch nicht nötig.

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. 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

- > Mehrfamilienhaus
- > Lauingen
- > 12 Zimmer

- > 200 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7926



10



15



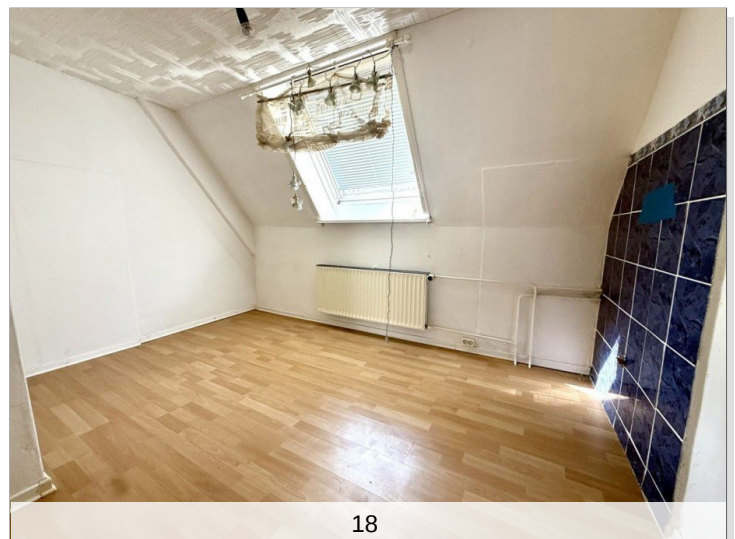
11



17



12

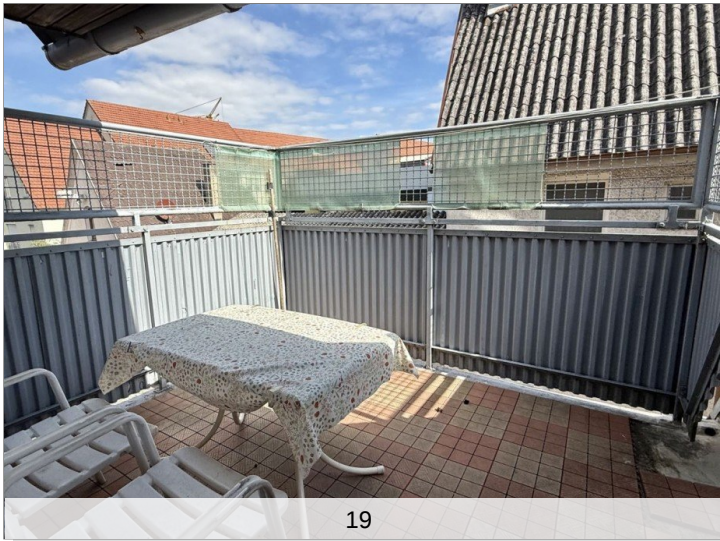


18

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Lauingen
- > 12 Zimmer

- > 200 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7926



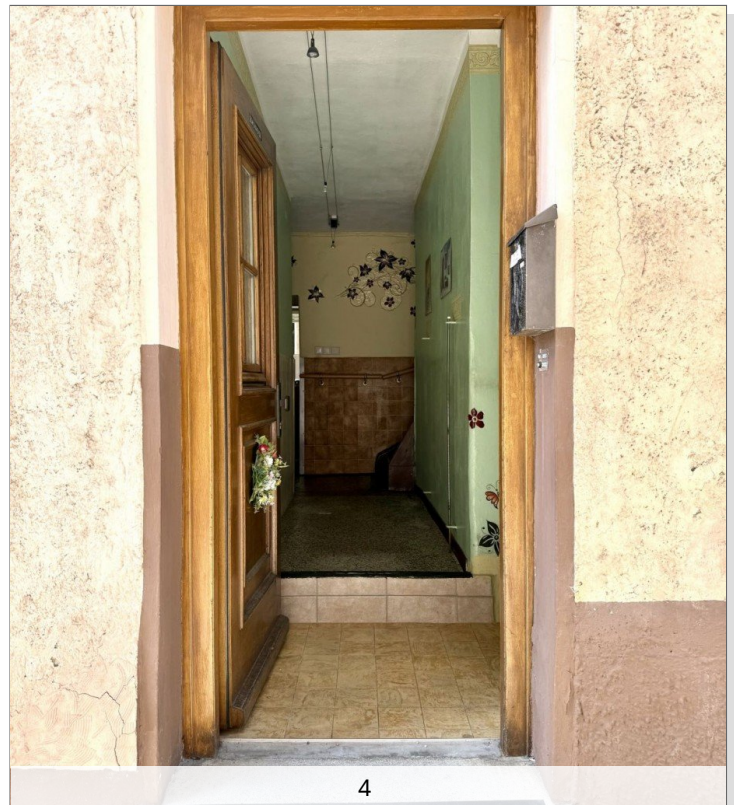
19



3



2



4

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Lauingen
- > 12 Zimmer

- > 200 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7926





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

Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2

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

Weigel Daniel
USt-Nr.
109/285/90181

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:

> Mehrfamilienhaus

> Lauingen

> 12 Zimmer

> 200 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7926



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.