

EXPOSÉ

Wohnhaus mit XXL-Lager/Produktionshalle, Büro u.
Großgaragen auf 3850m² Grund!



ECKDATEN

Objektart: Haus
Adresse: 89415 Lauingen
Baujahr: 1964
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 220 m²
Grundstücksfläche (ca.): 3.853 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Öl

**Kaufpreis
€ 989.000,-**

Immobilien mit Niveau

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

> Haus
> Lauingen
> 7 Zimmer

> 220 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3626



Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	89415 Lauingen
Baujahr	1964
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	220 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	3.853 m ²
Kaufpreis	989.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	256,29 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1964
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % incl. gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Kleiner Kurzüberblick:

- ca. 3853 m² Grund in attraktiver Lage von Lauingen a. d. Donau
- ein fast komplett saniertes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit rund 220m² Wohnfläche!
- ca. 890m² Gewerbe u. Hallenfläche insgesamt mit mehreren großen Einfahrts- u. Anliefermöglichkeiten
- 3 großzügige LKW- und Großgaragen
- 2 KFZ-Garagen
- 3 Carport Stellplätze
- ca. 80m² Bürofläche, komplett unterkellert mit Archiv
- eine 18 kWp PV-Anlage mit aktuell ca. 500€ monatlichen Einnahmen

Zum Wohnhaus:

Das 1964 erbaute Eigenheim wurde in den Jahren 2002 bis 2010 bereits komplett kernsaniert! Dank hochwertigen Materialien glänzt dieses Raumwunder mit gehobenen Wohnkomfort!
Im Erdgeschoss erwartet Sie nach Zutritt ein zentrales Treppenhaus u.

eine Diele. Im Wohnbereich findet sich ein zentraler Flur. Das große Wohnzimmer präsentiert sich lichtdurchflutet und bietet direkten Zutritt zur Sonnenterrasse und dem bereits schön eingewachsenen Garten. Außerdem findet sich ein großer Essbereich, der genügend Raum für die ganze Familie bietet, sowie ein Lounge-artiger Wohnzimmerbereich. Direkt daneben liegend findet sich die Küche, aber auch eine Speise- und Vorratskammer sowie ein weiterer Zugang zur Terrasse. Im hinteren Bereich des Hauses findet sich großes Elternschlafzimmer sowie ein Tageslichtbadezimmer, ausgestattet mit Badewanne, Duche, WC und Bidet. Hochwertige Echtholz u. Natursteinböden sorgen für höchste Wohnqualität, der durchdachte Schnitt ermöglicht auch die Einteilung in zwei separate Wohneinheiten. Ebenfalls ist es möglich das Büro, direkt vom Wohnhaus aus zu erreichen.

Im Obergeschoss findet sich ebenfalls ein zentraler Flur, sowie ein großes Wohnzimmer mit direktem Zutritt zum Sonnenbalkon. Weiterhin findet sich zwei helle und großzügige Kinderzimmer sowie ein Elternschlafzimmer. Ein Gäste-WC findet sich separat, auch ein Tageslichtbadezimmer mit einem weiterem WC und einer Dusche ist im OG zu finden.

Ausstattung:

Selbstverständlich ist das Haus auch komplett unterkellert. Im Wirtschaftsbereich findet sich ein Heizraum, ein Tankraum, ein Trockenraum, sowie eine Waschküche. Weiterhin findet sich ein Technikraum, sowie 2 klassische Lagerräume. Abgerundet wird das Angebot durch eben 2 Garagen sowie 3 Stellplätze im Carport. Zahlreiche weitere Stellplätze im Freien sind auf eigenem Grund ebenfalls verfügbar.

Der Bürotrakt verfügt über einen separaten Eingang für die Kunden. Hier findet sich ein Empfangsraum bzw. Großraumbüro, ein abgetrenntes Büro für den Inhaber, sowie ein Durchgangszimmer zum Wohnhaus, welches universell genutzt werden könnte. Weiterhin finden sich zwei separate (Männlein/Weiblein) Toiletten für Besucher oder Personal. Im Keller findet sich ein großer Vorraum mit Aktenschränken, sowie 2 größere Räume, einer als Lager genutzt, der weitere als Hobbyraum, ausgestattet mit einer Heizung.

Im Gewerbebereich finden Sie 3 Großraumgaragen, eine davon mit einer Durchfahrt, alle jedoch mit elektrischen Toren ausgestattet und genügend Raumhöhe für LKW/Traktoren oder Baufahrzeuge. Weiterhin findet sich die große Hauptlagerhalle die bisher als Schreinerei betrieben wurde. Hier findet sich auch ein praktischer Anlieferbereich für LKW's auf der Rückseite, ein Aufenthaltsraum für Mitarbeiter, ein Mitarbeiter-WC, ein separater Werkstattbereich, sowie ein abgetrennter Lackier-Raum. Erbaut wurde die Halle ursprünglich im Jahr 1975, jedoch bereits umfassend renoviert. Fenster wurden im Jahr 2010 erneuert, die Heizungsanlage wurde im Jahr 2011 ertüchtigt und das Dach im Jahr 2020 aufgearbeitet.

Egal ob Handwerksbetrieb, Soloselbstständiger, Oldtimersammler,

Eckdaten

- > Haus
- > Lauingen
- > 7 Zimmer

- > 220 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3626



Vermieter von Gewerbehallen, Händler für Werkzeugmaschinen oder Fahrzeugen, hier ist grundsätzlich fast alles möglich! Sie haben das Gewerk und die Ideen, wir haben die passende Immobilie!

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 B16 Auffahrt liegt nur 3 Minuten 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, sowie etliche wahnsinnig schöne Möglichkeiten direkt mit ihrem Vierbeiner die Natur zu erkunden. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind von hier aus auch fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen, ebenso Bahnhof und Schulen...

Sonstiges:

Übrigens! Sie haben noch keine Finanzierung? Sprechen Sie uns an - wir vermitteln Ihnen jederzeit gerne einen Ansprechpartner, der für Sie ein unverbindliches Angebot ausarbeitet.

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.

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

- > Haus
- > Lauingen
- > 7 Zimmer

- > 220 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3626



5



8



6



9



7



10

Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau

Tel.: 09077-6231

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

Eckdaten

- > Haus
- > Lauingen
- > 7 Zimmer

- > 220 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3626



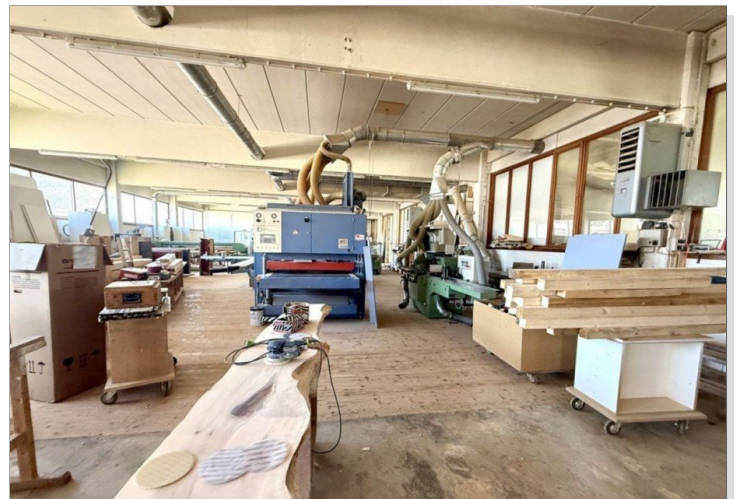
11



14



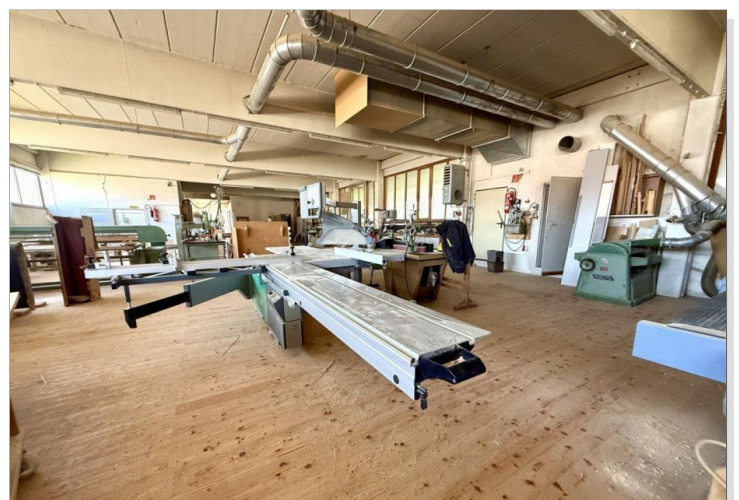
12



15



13

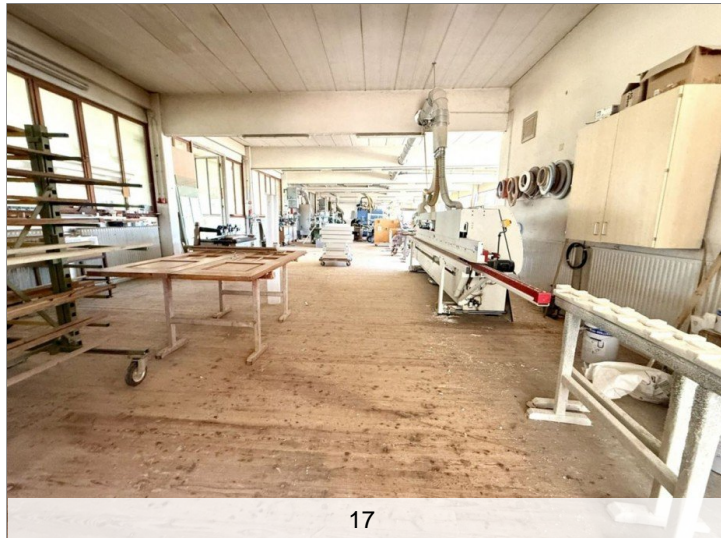


16

Eckdaten

- > Haus
- > Lauingen
- > 7 Zimmer

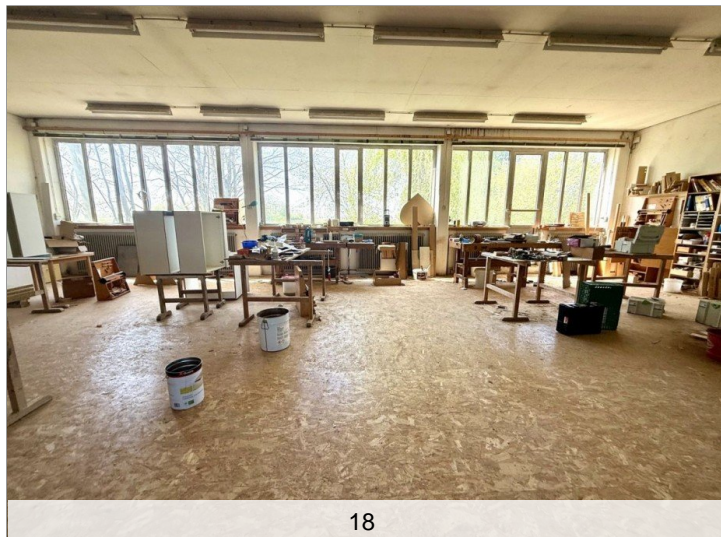
- > 220 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3626



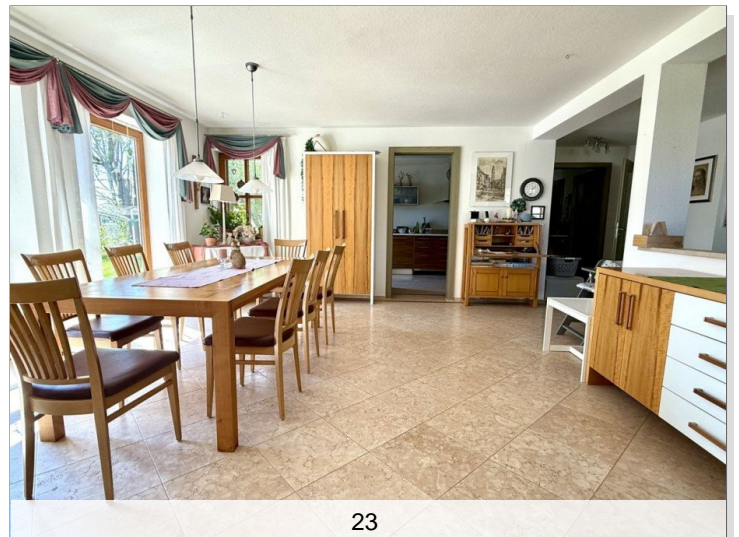
17



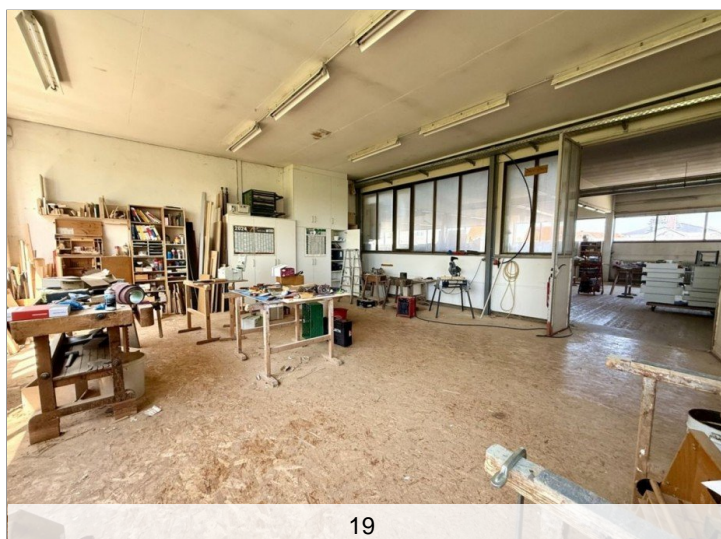
21



18



23



19



24

Eckdaten

- > Haus
- > Lauingen
- > 7 Zimmer

- > 220 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3626



Eckdaten

- > Haus
- > Lauingen
- > 7 Zimmer

- > 220 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3626



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.