Lauingen (Donau)

Großzügiges Einfamilienhaus in zentraler Wohnlage

Objektnummer: 26348029



KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 168 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 368 m²

Objektnummer: 26348029 - 89415 Lauingen (Donau)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26348029 - 89415 Lauingen (Donau)

Auf einen Blick

Objektnummer	26348029
Wohnfläche	ca. 168 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1920
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	425.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 22 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26348029 - 89415 Lauingen (Donau)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	28.01.2028
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	193.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 26348029 - 89415 Lauingen (Donau)

Die Immobilie





Objektnummer: 26348029 - 89415 Lauingen (Donau)

Die Immobilie





Objektnummer: 26348029 - 89415 Lauingen (Donau)

Die Immobilie





Objektnummer: 26348029 - 89415 Lauingen (Donau)

Die Immobilie





Objektnummer: 26348029 - 89415 Lauingen (Donau)

Die Immobilie





Objektnummer: 26348029 - 89415 Lauingen (Donau)

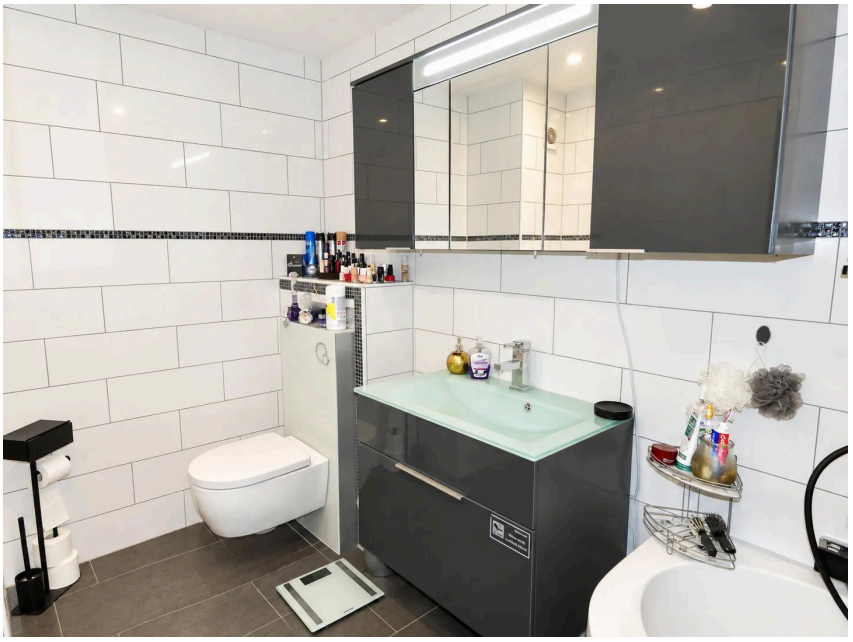
Die Immobilie





Objektnummer: 26348029 - 89415 Lauingen (Donau)

Die Immobilie





Objektnummer: 26348029 - 89415 Lauingen (Donau)

Die Immobilie





Objektnummer: 26348029 - 89415 Lauingen (Donau)

Die Immobilie





Objektnummer: 26348029 - 89415 Lauingen (Donau)

Die Immobilie



Objektnummer: 26348029 - 89415 Lauingen (Donau)

Ein erster Eindruck

Das Einfamilienhaushaus begeistert durch Großzügigkeit: Der gute Schnitt verteilt auf 5 Zimmer im Haus und ca. 168 m² Wohnfläche bietet ausreichend Gelegenheit für Ihre individuellen Wohnvorstellungen. Zudem besticht das Haus mit seiner zentralen Lage im Ortskern von Lauingen. In nur wenigen Minuten sind sowohl Schule als auch Kindergarten erreichbar. Auch ein Einkauf zu Fuß ist leicht möglich.

Der Küchen/- Essbereich ist mit einer praktischen Einbauküche ausgestattet: Gelegenheit für das tägliche Frühstück oder auch Vesper nach getanem Tagwerk. Das sehr großzügige Wohnzimmer gibt dem großen Raum eine besondere Note und an kühlen Tagen eine wohlige Gemütlichkeit.

Der offene Garten mit Terrasse lädt an lauen Sommerabenden zum Entspannen und Genießen ein. Auch für Kinder bestehen hier gute Spiel- und Freizeitmöglichkeiten.

Das gesamte Haus wurde im Jahr 2013 aufwändig saniert. Beide Geschosse bieten ein gutes Platzangebot für die Familie oder auch ein Ehepaar. Sie haben ein individuelles, gemütliches Heim mit einem angenehmen Wohnambiente zur Verfügung.

Die Immobilie wurde stets instandgehalten und auch Renovierungen wurden regelmäßig durchgeführt, somit erwartet Sie ein gepflegtes Anwesen.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 09071 - 72 96 68 0 oder per E-Mail unter dillingen@von-poll.com.

Objektnummer: 26348029 - 89415 Lauingen (Donau)

Ausstattung und Details

- großzügiger Wohnbereich
- 4 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- Einbauküche
- großzügige Terrasse
- gepflegte Gartenlandschaft mit angenehmen Flair
- zwei Kfz-Stellplätze
- Garage

Objektnummer: 26348029 - 89415 Lauingen (Donau)

Alles zum Standort

Das Objekt liegt in Innenstadtlage von Lauingen. Das heißt: Kurze Wege zu Geschäften, Behörden und öffentlichen Einrichtungen, einzigartige romantische Innenstadt-Atmosphäre und ein überdurchschnittliches Angebot an unterschiedlicher Gastronomie.

Zu Lauingen gehören die Ortsteile Faimingen, Frauenriedhausen und Veitriedhausen.

In der Kette der romantischen schwäbischen Städte zwischen Ulm und Donauwörth bildet Lauingen das Bindeglied in der Mitte. Das breite Donautal mit Auwäldern und Seen ist im Norden eingesäumt von den Ausläufern des schwäbischen Jura und im Süden von der mittel-schwäbischen Hochebene. Lauingen hat etwa 10.600 Einwohner. Die Donau wird kurz vor Lauingen beim Ortsteil Faimingen zu einem See, der Faiminger Stausee genannt wird, aufgestaut. Kurz nach der Staustufe mündet die Brenz in die Donau.
Albertus Magnus, der große Gelehrte des Mittelalters ist der berühmteste Sohn der Stadt. Er wurde um 1200 in Lauingen geboren. Die historische Altstadt trägt den Titel die "Stadt der Türme". Vom berühmten Schimmelturm bis hin zum Apollo-Grannus-Tempel gibt es also einiges zu bestaunen und zu sehen.

Die Gemeinde verfügt über alle Schularten zusätzlich über eine Berufsschule eine Volkshochschule sowie vier Kindergärten. Die Nahversorgung ist durch entsprechende Einzelhandelsgeschäfte und zahlreiche Supermärkte gesichert. Für die gesundheitliche Versorgung sind Arztpraxen wie z.B. Kinder-, Frauen-, Zahn- und Hausärzte sowie Apotheken vor Ort. Ein überzeugendes gastronomisches und kulturelles Angebot findet sich in der Stadtmitte. Besonderes Highlight im Veranstaltungskalender sind die bunten Volksfeste in Lauingen und natürlich die fünfte Jahreszeit, der Fasching. Die Faschingsgesellschaft Laudonia sorgt seit Jahren für einen hohen Bekanntheitsgrad weit über die Stadtgrenzen hinaus.

Lauingen liegt an der Bahnstrecke Ulm-Regensburg (Donautalbahn) und der B 16. Die Altstadt besitzt außerdem auch einen Bahnhof, der von Agilis-Zügen bedient wird. Gute Anbindungen bestehen zur Autobahn A 7 Kempten-Würzburg (18 km) und A 8 Stuttgart-München (20 km). Der durch die Stadt führende Donauradweg bietet für Freizeitaktivitäten ideale Möglichkeiten.

Objektnummer: 26348029 - 89415 Lauingen (Donau)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Hippe

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56, 89407 Dillingen an der Donau
Tel.: +49 9071 - 72 96 680
E-Mail: dillingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com