

Lauingen (Donau)

# Gepflegtes und modernisiertes EFH in guter Lauinger Wohnlage

Objektnummer: 24348013



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 523 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

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

Objektnummer: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

## Auf einen Blick

Objektnummer	24348013
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1956
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	102.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.04.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN IM LANDKREIS DILLINGEN AN DER DONAU

Von der kostenfreien und unverbindlichen Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie bis zur Übergabe sind wir an Ihrer Seite. Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

09071 - 72 96 680

[dillingen@von-poll.com](mailto:dillingen@von-poll.com)

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

## Ein erster Eindruck

Das modernisierte und gepflegte Siedlungshäuschen lädt sofort zum Wohlfühlen ein. Die Wohnfläche ist passend für die junge Familie und der Garten bietet ausreichend Platz zum Spielen und zur individuellen Freizeitgestaltung. Ihr Einzug in das Haus ist sofort möglich! Auf zwei Etagen lässt es sich gut leben. Im Erdgeschoss befinden sich ein Duschbad, eine Wohnküche sowie drei weitere Räumlichkeiten, die sowohl zum Wohnen, Schlafen, für Kinder als auch zum Arbeiten geeignet sind. Das Obergeschoss bietet ein weiteres Badezimmer mit Wanne, eine Wohnküche sowie zwei Räume zum Wohnen/Schlafen. Stauraum und die Haustechnik bietet der geräumige Keller; dessen Deckenhöhe ist dem Baujahr entsprechend ausgelegt. Eine große Terrasse hinter dem Haus - der Sonnenseite zugewandt - lädt zum Entspannen, Feiern und Grillen ein. Im Garten haben Sie in einem Gartenaus Unterstell- und Lagermöglichkeiten für Gartengeräte, Fahrräder oder Sie bauen das Haus als Party-Location aus ... Das Haus wurde Ende der 90er / Anfang 2000er Jahre umfassend saniert und stetig modernisiert. Energetisch kann es ebenfalls überzeugen: So wurden zwei Außenwände gedämmt und die ebenfalls erneuerten Niedertemperaturheizkörper, die auch für eine Wärmepumpe geeignet sind, wurden eingebaut. Die doppelt verglasten (Isoglas-) Fenster sind da fast schon selbstverständlich; ebenso auch die Innendämmung des Daches. Die mit einem automatischen Tor ausgestattete Doppelgarage bietet Platz für zwei PkW und kann im hinteren Bereich auch als kleine Werkstatt genutzt werden. Auch die Durchfahrt in den Garten ist möglich. Sie sind interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 09071 - 72 96 68 0 oder Ihren Besuch bei uns im Shop in der Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 in Dillingen.

Objektnummer: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

## Ausstattung und Details

Niedertemperaturheizkörper (geeignet für Wärmepumpe)

- 2 Bäder
- 2 Küchen
- Doppelgarage
- Gartenhaus

Objektnummer: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

## Alles zum Standort

Eine ruhige, gepflegte und begehrte Wohngegend Lauingens ist der Standort Ihres neuen Heims. 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 selbst 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: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 102.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss eines GEWERBERAUMMIETVERTRAGS die im Text angegebene Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. IHRE ANFRAGE: Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

Objektnummer: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Hippe

---

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 Dillingen

E-Mail: [dillingen@von-poll.com](mailto:dillingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)