

Lauingen (Donau)

Ein Kleinod für Singles oder Paare

Property ID: 24348030



www.von-poll.com

RENT PRICE: 510 EUR • LIVING SPACE: ca. 60 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 33 m²

Property ID: 24348030 - 89415 Lauingen (Donau)

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24348030 - 89415 Lauingen (Donau)

At a glance

Property ID	24348030	Modernisation / Refurbishment	2000
Living Space	ca. 60 m ²	Condition of property	Well-maintained
Roof Type	Gabled roof	Usable Space	ca. 0 m ²
Rooms	3	Equipment	Built-in kitchen
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	1934		

Property ID: 24348030 - 89415 Lauingen (Donau)

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	175.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	24.01.2033	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas		

Property ID: 24348030 - 89415 Lauingen (Donau)

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Jetzt
Suchprofil
anlegen

Property ID: 24348030 - 89415 Lauingen (Donau)

The property



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

The image shows a digital interface for real estate valuation. A smartphone in the foreground displays a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." In the background, a tablet and a smaller smartphone show a website with various data points and charts related to property valuation.

Property ID: 24348030 - 89415 Lauingen (Donau)

The property



Property ID: 24348030 - 89415 Lauingen (Donau)

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

www.von-poll.com

Property ID: 24348030 - 89415 Lauingen (Donau)

A first impression

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gemütliche, zentral in der Altstadt von Lauingen gelegene und damit auch exklusive Einfamilienhaus ist ideal für Singles, kinderlose Paare oder diejenigen, die die Vorzüge eines kompakten Eigenheims schätzen. Auf einer Wohnfläche von etwa 60 m² finden Sie alles, was für den Lebensalltag notwendig ist. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein vollständig offener Raum, der eine hervorragend ausgestattete Küche und einen gemütlichen Essbereich bietet. Dies ist der Lebensmittelpunkt des kleinen Hauses. Sie haben die Möglichkeit, hier den Alltag bei einem Kaffee zu beginnen oder beim Abendessen ausklingen zu lassen. Aber auch perfekte Kochabende mit Freunden und anschließendem gemeinsamen Essen sind hier ideal möglich. Zusätzlich auf dieser Etage: Ein abgetrenntes Badezimmer mit Badewanne, belebt durch ein Tageslichtfenster, bietet die perfekte Gelegenheit zur Entspannung und den Ausklang des Abends. Die Treppe nach oben führt zu einem offenen, großzügigen Raum, der dank drei Fenster mit ausreichend Tageslicht versorgt wird. Die Großzügigkeit dieses Raumes ermöglicht eine flexible Gestaltung nach individuellen Bedürfnissen: Wohnen, Arbeiten, Leben kann hier stattfinden. Ein warmer Parkettboden schafft eine behagliche Atmosphäre im gesamten Raum. In dieser Wohlfühl-Immobilie eröffnet sich im Dachgeschoss eine einladende Oase der Ruhe – ein offenes Schlafzimmer, durchflutet von natürlichem Licht durch zwei großzügige Dachfenster. Ein besonderes Augenmerk gilt der Komfortoptimierung, da die Gastherme in einem separaten Raum untergebracht ist, was nicht nur die Funktionalität, sondern auch die ästhetische Gestaltung dieses Schlafbereichs perfekt abrundet. Im Untergeschoss erwartet Sie eine praktische Waschküche mit ausreichend Platz für Haushaltsarbeiten. Ein separater Raum im Kellergeschoss eröffnet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Abstellraum oder als sichere Unterbringung für Fahrräder. Für Gas, Strom und Telefon schließen Sie direkt mit den Versorgern einen Vertrag ab, daher belaufen sich die Nebenkosten nur auf 50,- EUR monatlich (Wasser, Müll etc.). Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme über den Anfragebutton. Für die Mieterauswahl arbeiten wir mit Selbstauskunft und Bonitäts- sowie Gehaltsnachweis. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen, einen Rückruf tätigen oder eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie in Ihrer Anfrage Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

Property ID: 24348030 - 89415 Lauingen (Donau)

Details of amenities

- umfangreiche Sanierungen 2007
- Heizung Baujahr 2018 (Erdgas)
- Wohnfläche ca. 60 m²

Property ID: 24348030 - 89415 Lauingen (Donau)

All about the location

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. Zu Lauingen gehören die Ortsteile Faimingen, Frauenriedhausen und Veitriedhausen. Die Stadt 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. Ein 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.

Property ID: 24348030 - 89415 Lauingen (Donau)

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.1.2033. Endenergieverbrauch beträgt 175.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934. Die Energieeffizienzklasse ist F. HRE 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. 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 MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung 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.

Property ID: 24348030 - 89415 Lauingen (Donau)

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Hippe

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 Dillingen

E-Mail: dillingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com