

Lauingen (Donau)

Ein Kleinod für Singles oder Paare

CODE DU BIEN: 24348012



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 60 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 33 m²

CODE DU BIEN: 24348012 - 89415 Lauingen (Donau)

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24348012 - 89415 Lauingen (Donau)

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24348012	Prix d'achat	199.000 EUR
Surface habitable	ca. 60 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponible à partir du	Selon l'arrangement	Modernisation / Rénovation	2000
Pièces	3	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	1	Surface de plancher	ca. 0 m ²
Salles de bains	1	Aménagement	Bloc-cuisine
Année de construction	1934		

CODE DU BIEN: 24348012 - 89415 Lauingen (Donau)

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	175.20 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.01.2033	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24348012 - 89415 Lauingen (Donau)

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt
Suchprofil
anlegen

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24348012 - 89415 Lauingen (Donau)

La propriété



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

CODE DU BIEN: 24348012 - 89415 Lauingen (Donau)

La propriété



CODE DU BIEN: 24348012 - 89415 Lauingen (Donau)

La propriété

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

CODE DU BIEN: 24348012 - 89415 Lauingen (Donau)

Une première impression

Herzlich willkommen in Ihrem gemütlichen 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. Hier besteht zudem die Möglichkeit, zwei Dachbalkone zu installieren. Damit kann diesem Bereich eine zusätzliche Dimension verliehen werden. 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. Zu etwas Besonderem wird das Haus durch den Ensembleschutz, wodurch Geschichte, Kultur und Ästhetik der Region bewahrt und für kommende Generationen gesichert werden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? 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.

CODE DU BIEN: 24348012 - 89415 Lauingen (Donau)

Détails des commodités

- Baujahr 1934
- aktueller Stand von 2007 durch Sanierungen
- Baujahr 2018 Wärmeerzeuger, Erdgas
- Wohnfläche ca. 60 m²
- Ensembleschutz
- Fensterlüftung

CODE DU BIEN: 24348012 - 89415 Lauingen (Donau)

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24348012 - 89415 Lauingen (Donau)

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24348012 - 89415 Lauingen (Donau)

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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