

Lauingen (Donau)

Gepflegtes und modernisiertes EFH in guter Lauinger Wohnlage

Property ID: 24348013



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 523 m²

Property ID: 24348013 - 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: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

At a glance

Property ID	24348013	Purchase Price	395.000 EUR
Living Space	ca. 130 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2007
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 0 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Year of construction	1956		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	OEL	Final energy consumption	102.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	03.04.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil		

Property ID: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

The property



Property ID: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

The property



Property ID: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

The property



Property ID: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

The property



Property ID: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

The property



Property ID: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

The property



Property ID: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

The property



Property ID: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

The property



Property ID: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

The property



Property ID: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

The property



Marktpreis	Veränderung	Marktpreis	Veränderung
4.150€	+8.8%	513.25€	+8.2%
294.294€		666.65€	+8.2%

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

Property ID: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

The property



Property ID: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

The property



Property ID: 24348013 - 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: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

A first impression

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.

Property ID: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

Details of amenities

Niedertemperaturheizkörper (geeignet für Wärmepumpe)

- 2 Bäder
- 2 Küchen
- Doppelgarage
- Gartenhaus

Property ID: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

All about the location

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.

Property ID: 24348013 - 89415 Lauingen (Donau)

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 102.00 kwh/(m²*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 Handelsregistersauszugs, 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.

Property ID: 24348013 - 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