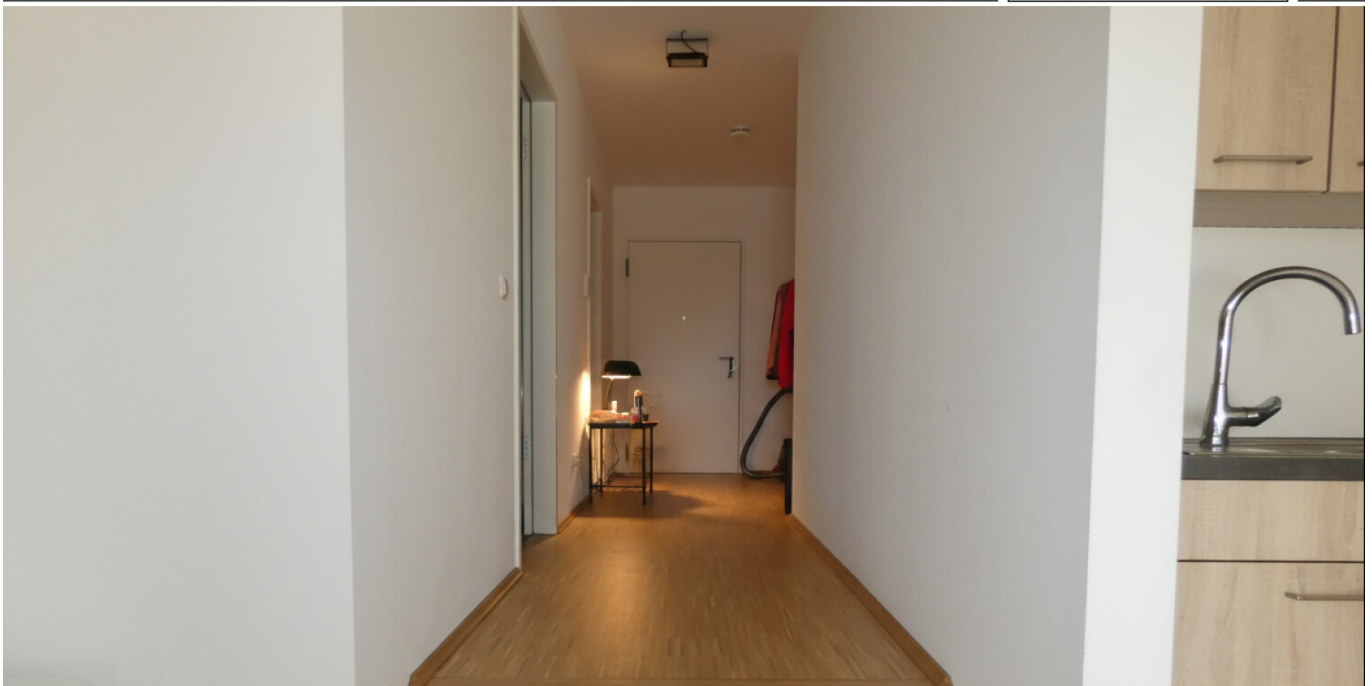


Lauingen

# Helle 2-Zimmer-Wohnung im Herzen der Stadt

Objektnummer: 26348002



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

MIETPREIS: 750 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26348002 - 89415 Lauingen

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

Objektnummer: 26348002 - 89415 Lauingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26348002
Wohnfläche	ca. 78 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2002

Mietpreis	750 EUR
Nebenkosten	250 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26348002 - 89415 Lauingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	42.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.06.2030	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26348002 - 89415 Lauingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26348002 - 89415 Lauingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26348002 - 89415 Lauingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26348002 - 89415 Lauingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26348002 - 89415 Lauingen

## Ein erster Eindruck

Die Wohnung überzeugt durch eine moderne Ausstattung, eine helle Atmosphäre und eine durchdachte Raumaufteilung.

Der offene Wohn-, Essbereich mit integrierter Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz zum Wohlfühlen.

Große Fensterflächen in der ganzen Wohnung lassen viel Tageslicht herein und schaffen ein angenehmes Wohnambiente.

Das Schlafzimmer ist separat gelegen und sorgt für Ruhe und Privatsphäre.

Das moderne Bad ist zeitgemäß mit Badewanne, Handbrause, Waschbecken und WC ausgestattet. Eine vorhandene Lüftungsanlage sorgt zusätzlich für ein angenehmes Raumklima..

Ein großzügiger, abschließbarer Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein Trockenraum stehen Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Ein Personenaufzug bietet zusätzlichen Komfort.

Objektnummer: 26348002 - 89415 Lauingen

## Ausstattung und Details

Kaltmiete 750,00 €

Nebenkosten (inkl. Heizkosten) 250,00 €

Nutzungsgeb. Küche 60,00 €

Gesamtmiete 1.060,00 €

Einbauküche

hochwertiger Parkettboden im Wohn- und Schlafzimmer

bodentiefe Fenster mit französischem Balkon

modernes Bad mit Badewanne und Handbrause, Waschbecken und WC

großzügiger abschließbarer Kellerraum

gemeinschaftlicher Fahrradkeller und Trockenraum

Personenaufzug

Objektnummer: 26348002 - 89415 Lauingen

## Alles zum Standort

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 11.420 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.

Objektnummer: 26348002 - 89415 Lauingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.6.2030.

Endenergiebedarf beträgt 42.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 26348002 - 89415 Lauingen

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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