

Lauingen (Donau)

Wohnen auf zwei Ebenen mit Wohlfühlfaktor

CODE DU BIEN: 26348003



www.von-poll.com

PRIX DE LOYER: 1.300 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m² • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)

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

CODE DU BIEN: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26348003
Surface habitable	ca. 130 m ²
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1989
Place de stationnement	1 x Garage

Prix de loyer	1.300 EUR
Coûts supplémentaires	250 EUR
Type	Maisonette
Modernisation / Rénovation	2026
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation finale d'énergie	31.80 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.04.2036	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1989

CODE DU BIEN: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)

La propriété



CODE DU BIEN: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)

La propriété



CODE DU BIEN: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)

La propriété



CODE DU BIEN: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)

La propriété



CODE DU BIEN: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)

La propriété



CODE DU BIEN: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)

La propriété



CODE DU BIEN: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)

La propriété



CODE DU BIEN: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)

La propriété



CODE DU BIEN: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)

La propriété



CODE DU BIEN: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)

La propriété



CODE DU BIEN: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)

La propriété



CODE DU BIEN: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)

La propriété



CODE DU BIEN: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)

La propriété



CODE DU BIEN: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)

Une première impression

Diese charmante Maisonette-Wohnung vereint Großzügigkeit, Privatsphäre und ein durchdachtes Raumkonzept – ideal für Familien oder Paare, die sich Raum zur Entfaltung wünschen.

Schon im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Wohn- und Essbereich, der zum Mittelpunkt des Lebens wird: lichtdurchflutet, offen und perfekt für gemeinsame Abende, lebhafte Gespräche oder entspannte Stunden auf dem Sofa. Die separate Küche bietet Platz für kulinarische Kreativität, während das Gäste-WC und der praktische Abstellraum den Alltag komfortabel und unkompliziert gestalten. Ein besonderes Highlight ist die Gartennutzung – genießen Sie sonnige Nachmittage im Grünen, laue Sommerabende mit Freunden oder einfach Ihren persönlichen Freiraum unter freiem Himmel.

Im Obergeschoss entfaltet sich der private Rückzugsbereich: Drei vielseitig nutzbare Schlafzimmer schaffen Raum für Familie, Homeoffice oder Gäste. Das Badezimmer sowie ein zusätzliches separates WC sorgen besonders am Morgen für entspannte Abläufe ohne Hektik.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage – bequem, sicher und im Alltag einfach Gold wert.

Die Aufteilung über zwei Ebenen vermittelt ein echtes Haus-im-Haus-Gefühl – mit klarer Trennung von Wohn- und Schlafbereich und einer Atmosphäre, die Geborgenheit und Freiheit zugleich schenkt.

Optional kann noch ein Wohnraum im Keller (ca. 28 qm) mit separater Nasszelle angemietet werden.

Ein Zuhause, das nicht nur Platz bietet – sondern Lebensqualität.

CODE DU BIEN: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)

Détails des commodités

Einbauküche

Laminat- und Fliesenböden

Wintergarten

Gartennutzung

ab Sommer 2026 Wärmepumpe mit Solarthermie, Photovoltaik und Gas

Garage

optional Kellerraum (ca. 28 qm) mit separater Nasszelle

CODE DU BIEN: 26348003 - 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 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.

CODE DU BIEN: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)

Contact

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

Matthias Hippe

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56, 89407 Dillingen an der Donau

Tel.: +49 9071 - 72 96 680

E-Mail: dillingen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com