

Lauingen (Donau)

Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon – ideal für Familien und Kapitalanleger

CODE DU BIEN: 26348019



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 237.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 85,44 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 26348019 - 89415 Lauingen (Donau)

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

CODE DU BIEN: 26348019 - 89415 Lauingen (Donau)

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26348019
Surface habitable	ca. 85,44 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1968
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	237.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2026
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 6 m²
Aménagement	WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 26348019 - 89415 Lauingen (Donau)

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	29.03.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	133.77 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1971

CODE DU BIEN: 26348019 - 89415 Lauingen (Donau)

La propriété



CODE DU BIEN: 26348019 - 89415 Lauingen (Donau)

La propriété



CODE DU BIEN: 26348019 - 89415 Lauingen (Donau)

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26348019 - 89415 Lauingen (Donau)

La propriété



CODE DU BIEN: 26348019 - 89415 Lauingen (Donau)

La propriété



CODE DU BIEN: 26348019 - 89415 Lauingen (Donau)

La propriété



CODE DU BIEN: 26348019 - 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: 26348019 - 89415 Lauingen (Donau)

La propriété



CODE DU BIEN: 26348019 - 89415 Lauingen (Donau)

La propriété



CODE DU BIEN: 26348019 - 89415 Lauingen (Donau)

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 09071 / 72 96 680

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26348019 - 89415 Lauingen (Donau)

Une première impression

Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 85,44 m² befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1968 erbauten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung präsentiert sich hell, freundlich und modern und bietet durch ihren gelungenen Grundriss vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

In sämtlichen Wohnräumen wurde ein neuer Vinylboden verlegt, der für ein zeitgemäßes und harmonisches Erscheinungsbild sorgt. Das modernisierte Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet angenehmen Wohnkomfort.

Ein weiterer Pluspunkt sind die im Jahr 2025 erneuerten Balkontür und Balkonfenster.

Durch die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, vier Zimmern und der modernen Ausstattung eignet sich die Wohnung hervorragend für Familien oder Paare, die ein komfortables Zuhause suchen. Gleichzeitig bietet sie aufgrund der attraktiven Aufteilung und der gefragten Wohnungsgröße auch für Kapitalanleger eine interessante Möglichkeit zur langfristigen Vermietung.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 09071 - 72 96 68 0 oder per E-Mail unter dillingen@von-poll.com.

CODE DU BIEN: 26348019 - 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: 26348019 - 89415 Lauingen (Donau)

Plus d'informations

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.

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: 26348019 - 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