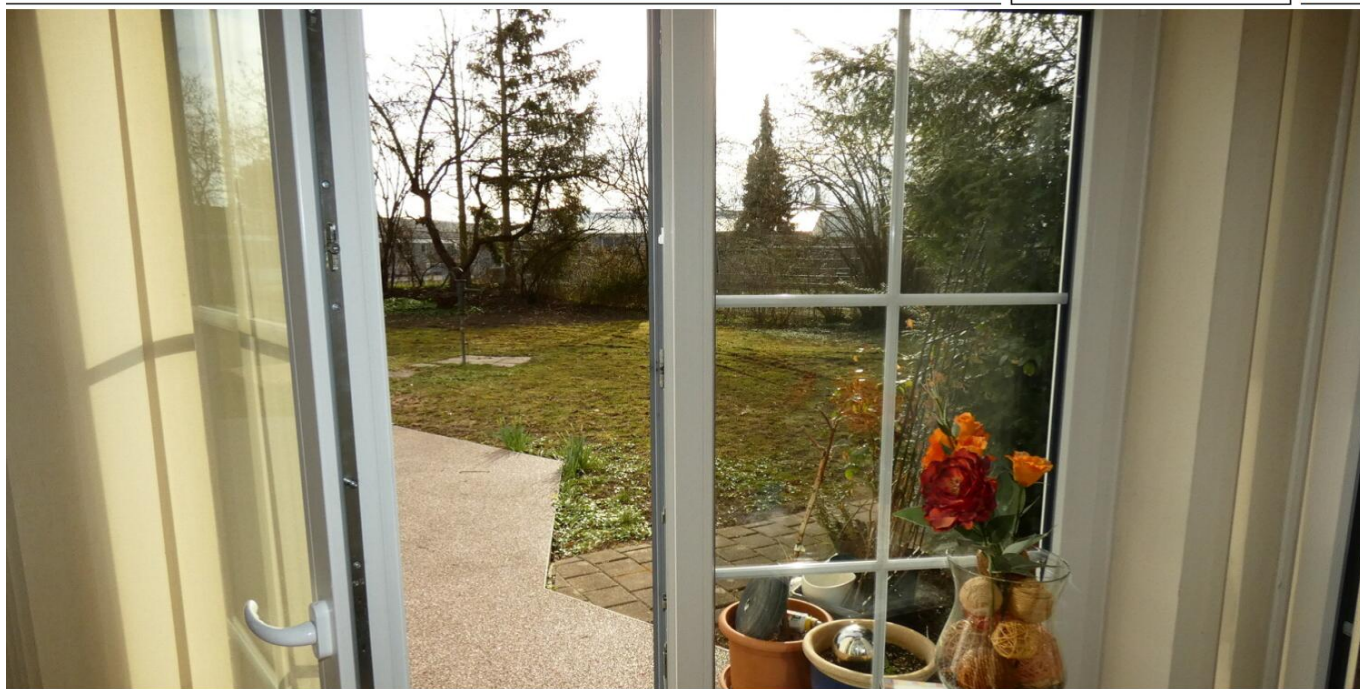


Lauingen (Donau)

# Wohnen auf zwei Ebenen mit Wohlfühlfaktor

*Codice oggetto: 26348003*



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

**PREZZO D'AFFITTO: 1.300 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

**Codice oggetto: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26348003	Prezzo d'affitto	1.300 EUR
Superficie netta	ca. 130 m <sup>2</sup>	Costi aggiuntivi	250 EUR
Vani	5	Appartamento	Maisonette
Camere da letto	3	Modernizzazione / Riqualificazione	2026
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1989	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo finale di energia	31.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	09.04.2036	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

Codice oggetto: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)

## La proprietà



Codice oggetto: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)

## La proprietà



Codice oggetto: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)

## La proprietà



Codice oggetto: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)

## La proprietà



Codice oggetto: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)

## La proprietà



Codice oggetto: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)

## La proprietà



Codice oggetto: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)

## La proprietà



Codice oggetto: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)

## La proprietà



Codice oggetto: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)

## La proprietà



Codice oggetto: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)

## La proprietà



Codice oggetto: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)

## La proprietà



Codice oggetto: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)

## La proprietà



Codice oggetto: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)

## La proprietà



**Codice oggetto: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)**

## Dettagli dei servizi

Einbauküche

Laminat- und Fliesenböden

Wintergarten

Gartennutzung

ab Sommer 2026 Wärmepumpe mit Solarthermie, Photovoltaik und Gas

Garage

optional Kellerraum (ca. 28 qm) mit separater Nasszelle

**Codice oggetto: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26348003 - 89415 Lauingen (Donau)**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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