

Lauingen (Donau)

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

Codice oggetto: 26348019



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 237.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 85,44 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 26348019 - 89415 Lauingen (Donau)

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26348019 - 89415 Lauingen (Donau)

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26348019
Superficie netta	ca. 85,44 m ²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1968
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	237.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2026
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 6 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 26348019 - 89415 Lauingen (Donau)

Dati energetici

Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	29.03.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	133.77 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1971

Codice oggetto: 26348019 - 89415 Lauingen (Donau)

La proprietà



Codice oggetto: 26348019 - 89415 Lauingen (Donau)

La proprietà



Codice oggetto: 26348019 - 89415 Lauingen (Donau)

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26348019 - 89415 Lauingen (Donau)

La proprietà



Codice oggetto: 26348019 - 89415 Lauingen (Donau)

La proprietà



Codice oggetto: 26348019 - 89415 Lauingen (Donau)

La proprietà



Codice oggetto: 26348019 - 89415 Lauingen (Donau)

La proprietà





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

Codice oggetto: 26348019 - 89415 Lauingen (Donau)

La proprietà



Codice oggetto: 26348019 - 89415 Lauingen (Donau)

La proprietà



Codice oggetto: 26348019 - 89415 Lauingen (Donau)

La proprietà

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

Codice oggetto: 26348019 - 89415 Lauingen (Donau)

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26348019 - 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: 26348019 - 89415 Lauingen (Donau)

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26348019 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com