

Exposé

Maisonette in Lauingen

lichtdurchflutete Maisonette Wohnung mit Südwest-Balkon "frei"



Objekt-Nr. **OM-312832**

Maisonette

Verkauf: **169.000 €**

Ansprechpartner:
Franz

Riedhauserstr. 33
89415 Lauingen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1990	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	68,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wunderschöne lichtdurchflutete Eigentumswohnung in guter ruhiger Lage in Lauingen.

Die Wohnung geht zum Garten hin und ist nicht an der Strasse.

Ideal für einen Eigennutzer, da die Wohnung momentan frei ist.

Ideal aber auch für einen Kapitalanleger, da er sich den Mieter und die Miethöhe selbst aussuchen kann.

Über den geräumigen Flur, der auch gleichzeitig die Treppe zum ausgebauten Dachgeschoss beinhaltet, kommt man direkt in den lichtdurchfluteten wunderschönen Wohnbereich mit offener Küche. Die Einbauküche wurde neu in 2018 eingebaut. Der große Balkon schliesst sich direkt an. Durch die auskragende Bauform kann man auf dem Balkon den ganzen Tag die Sonne genießen.

Das Schlafzimmer verfügt über ein großes Dachflächenfenster und kann individuell eingerichtet werden.

Im Badezimmer bleiben mit großer Badewanne und integriertem Platz für die Waschmaschine mit fest eingebautem praktischem Wäscheschrank auch keine Wünsche offen.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet viel Platz, der ganz nach Ihren Vorlieben genutzt werden kann.

Ein Kellerabteil bietet genügend Platz für Fahrrad, Vorräte, etc.

Ein eigener Stellplatz gehört zur Wohnung.

Die Wasserleitungen und die Böden wurden 2023 in Flur, Schlafzimmer und Wohnbereich erneuert. Es wurden ansprechende Fliesen und hochwertiges Laminat mit 4V-Fuge in Holzbodenoptik verbaut.

Die erzielbare Kaltmiete für die Wohnung incl. Einbauküche beträgt 620 Euro plus 30 Euro für den Stellplatz .

Energiekennwert 120,0 kWh/(m²a): Der Energieausweis wird zur Besichtigung vorgelegt.

Der Preis ist Verhandlungsbasis.

Verkauf direkt vom Eigentümer ohne Provision.

Gerne sprechen wir persönlich bei einem Besichtigungstermin mit Ihnen.

!!! Makleranfragen absolut unerwünscht !!!

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

Lauingen ist eine sehr lebenswerte Donaustadt mit familiärem Charme.

In der Kette der hübschen schwäbischen Städte zwischen Ulm und Donauwörth bildet Lauingen das Bindeglied in der Mitte. Das breite Tal der Donau mit Auwäldern und Seen ist im Norden eingesäumt von den Ausläufern des schwäbischen Jura und im Süden von der mittel-schwäbischen Hochebene.

Lauingen liegt an der Bahnstrecke Ulm-Regensburg (Donautalbahn) und der B 16. Anbindungen bestehen zur Autobahn A 7 Kempten-Würzburg (18 km) und A 8 Stuttgart-München (20 km).

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	120,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Blick auf den Balkon

Exposé - Galerie



Küche



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



schöner ruhiger Ausblick

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad



Bad

Exposé - Galerie



einfach nur praktisch



Wanne mir Duschwand

Exposé - Galerie

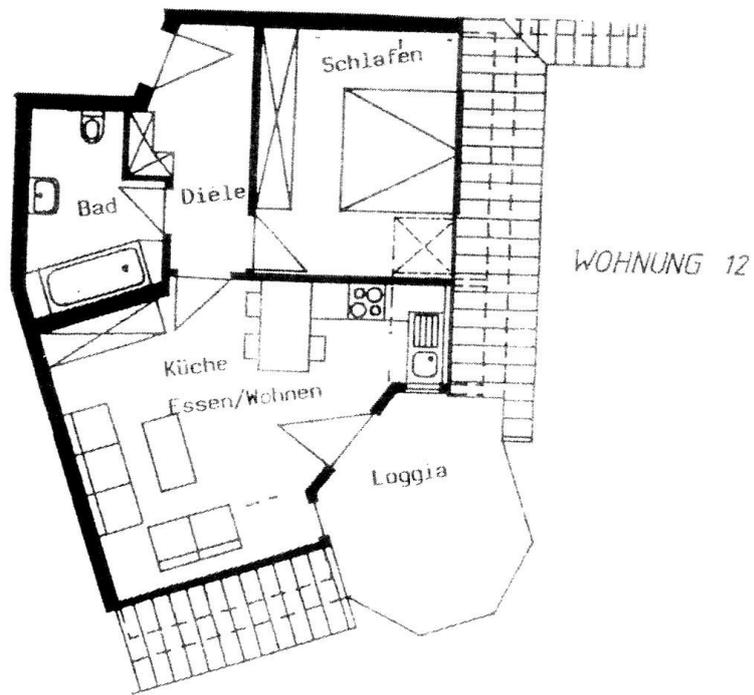


Raum oben



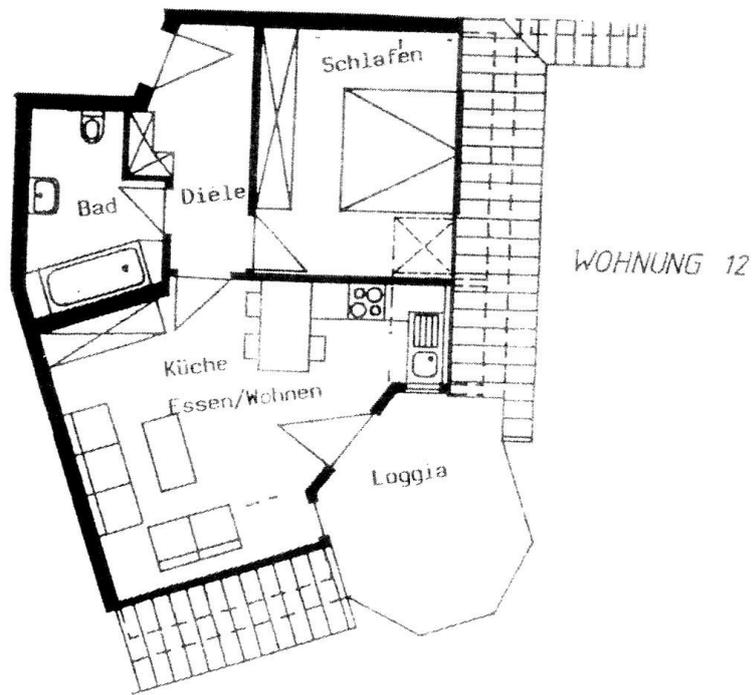
Raum oben

Exposé - Galerie



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Grundriss