

Exposé

Maisonette in Lauingen

lichtdurchflutete Maisonette Wohnung mit Südwest-Balkon und Vollbad



Objekt-Nr. OM-314955

Maisonette

Vermietung: **650 € + NK**

Ansprechpartner:
Sibylle

Riedhauser Straße 33
89415 Lauingen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	65,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	4,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	190 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.950 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wunderschöne lichtdurchflutete Eigentumswohnung in guter ruhiger Lage in Lauingen.

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

Wunderschöner Blick über Lauingen.

Über den geräumigen Flur, der auch gleichzeitig die Treppe zum ausgebauten Dachgeschoss beinhaltet, kommt man direkt in den lichtdurchfluteten wunderschönen Wohnbereich mit offenen 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 eine großes Dachflächenfenster und kann individuell eingerichtet werden.

I

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.

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

Vermietung direkt vom Eigentümer ohne Provision.

Gerne sprechen wir persönlich bei einem Besichtigungstermin mit Ihnen.

Ausstattung

Die neuwertige Einbauküche mit Elektrogeräten, die Einbaumöbel im Bad sowie der Stellplatz sind im Mietpreis enthalten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Vermietung ohne Provision direkt vom Eigentümer

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, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Maisonette 1



Maisonette 2

Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche vom Balkon aus



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Blick auf den Balkon

Exposé - Galerie



Flur mit Treppe ins OG



Nhinals die Küche

Exposé - Grundrisse



Grundriss