

Unternehmervilla in Lauingen - Platz für Familie und Beruf, begehrte Wohnlage und großes Grundstück

89415 Lauingen (Donau), Bayern, Deutschland

Wohnfläche: 265 m²
Grundstücksfläche: 1.500 m²
Kaufpreis: 699.000,00 EUR



Objekttyp:	Haus
Zimmer insgesamt:	8
Badezimmer:	3
Gäste-WC:	1
Etagen:	2
Wohnfläche:	265 m ²
Grundstücksgröße:	1.500 m ²
Baujahr:	1982
Energiebedarf:	66,1 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse:	B
Garage:	Doppelgarage



Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Moos

Herr Jens-Christian Moos

E-Mail: moos.nrwimmo@gmail.com

Unternehmervilla in Lauingen - Platz für Familie und Beruf, begehrte Wohnlage und



89415 Lauingen (Donau), Bayern, Deutschland

Wohnfläche: 265 m²
Grundstücksfläche: 1.500 m²
Kaufpreis: 699.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Repräsentative Unternehmervilla in bester, ruhiger Wohnlage von Lauingen an der Donau: ein großzügiges, voll unterkellertes Anwesen mit 265 m² Wohnfläche, 8 Zimmern und einem grünen Grundstück von 1.500 m². Mit Energieeffizienzklasse B und der Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen, ist dieses Haus eine seltene Gelegenheit.

Hier stimmt das Preis-Leistungs-Verhältnis absolut. 1.500 m² schönes, grünes Grundstück mit Obstbäumen, ein großes, voll unterkellertes Haus mit allein 200 m² Wohnfläche im Erdgeschoss auf einer Ebene - das ist wirklich selten - und das alles in bester, ruhiger Wohnlage in Lauingen.

Auf der schönen Südterrasse oder unter den Obstbäumen bei einem Getränk Ihrer Wahl zu relaxen, das hat schon etwas von Urlaubsfeeling. Und im Winter können Sie im Essbereich die wohlthuende Wärme des imposanten Kachelofens oder im Wohnbereich in der gemütlichen Kaminecke die Füße Richtung Feuer strecken. Das alles hat Kultur und Lebensqualität.

Eine Doppelgarage ergänzt das Angebot. Das Haus stammt aus dem Baujahr 1982 - aber keine Sorge, energetisch gibt es nichts zu bemängeln: Der Energiebedarf liegt bei nur 66,1 kWh/(m²·a), was Energieklasse B entspricht und die Energiekosten nicht nach oben treibt.

Außen Understatement - aber innen sehr gediegen und großzügig. 265 m² Wohnfläche mit 8 Zimmern, 3 Bädern und einem Gäste-WC sowie 200 m² großräumige Nutzfläche im Keller/Souterrain inklusive Sauna sprechen für sich.

In diesem Haus lassen sich Arbeit im Büro und Wohnen gut verbinden, auch wenn Kinder den Platzbedarf bereits in die Höhe getrieben haben. Mit einer Investition berufliche Erfordernisse und private Bedürfnisse abdecken - das ist geschäftlich sinnvoll und mindert den Kapitaleinsatz erheblich.

Ich möchte Ihnen nun nicht jedes einzelne Zimmer beschreiben. Das können wir Ihnen bei einer Besichtigung viel besser präsentieren. Sie können auch gern eine Anfrage bei uns stellen, in der Sie auf keinen Fall Ihre Telefonnummer vergessen sollten, damit wir bereits im Vorfeld Ihre Fragen abklären können.

Bitte sehen Sie uns in der heutigen Zeit bei der Größenordnung der Immobilie nach, wenn wir Sie um einen Kapital- und/oder Finanzierungsnachweis bitten. Weitere Fotos auf Anfrage.

Ausstattung:

Bäder: im EG 1 Bad und ein Gäste-WC, im DG 2 Bäder. Hochwertige Fliesen im EG. Schöne, hochwertige Holztüren im EG und DG. Hochwertige Holzfenster mit Doppelverglasung. Moderne Einbauküche und Kücheninstallationen inkl. Elektrik, 2018 neu. Fußbodenheizung im EG und DG. Entkalkungsanlage im Keller. Alle Holzverkleidungen und Dachunterstände am Haus 2021 neu gestrichen.

Heizung und Energieerzeugung:

Hier wurde intensiv an alles gedacht, um auf alle Eventualitäten und auch auf Ausfallsituationen gerüstet zu sein:

- Ölzentralheizung von Buderus (1996), großer Öltank mit 12.000 l
- Fußbodenheizung im EG und DG, im Keller Heizkörper
- Grundwasserwärmepumpe mit großem Speicher (Wärmepumpe leider defekt). Eine neue Wärmepumpe zzgl. allem Zubehör kostet laut Angebot 50.000 EUR; die Förderung in Höhe von 23.400 EUR wurde beantragt und genehmigt.
- Zur Sicherheit für einen längeren Stromausfall wurde eine Vorrichtung eingebaut, mit der ein Notstromgenerator den Heizungsstrom erzeugen kann.
- Im EG gibt es im Küchen-/Essbereich einen imposanten Kachelofen, der im Keller seinen Heizungseinsatz hat.
- Am Wohnzimmer befindet sich ein Doppelkamin mit Innen- und Außenfeuerstelle.
- Eine PV-Anlage mit 15 kW und ein Speicher mit 10 kW von ENPAL (gemietet).
- Eine Wallbox für E-Autos in der Garage.

Lage:

Das Objekt liegt am Rande von Lauingen in guter Lage in Donaunähe. In 300 m erreicht man zu Fuß die Segrepromenade an der Donau. Lauingen liegt idyllisch an der Donau und hat 11.500 Einwohner. Die Infrastruktur ist dementsprechend sehr gut, mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kindergärten und allen Schularten.

Die Verkehrsanbindung ist gut: Über die B16 lassen sich Günzburg und die A8 erreichen, in die andere Richtung Donauwörth und Ingolstadt. Auch die Flughäfen München und Stuttgart sind in rund 1,5 Stunden erreichbar.

Sonstiges:

Disclaimer: Das Layout der gesamten Internetpräsentation inklusive aller Grafiken und Bilder sowie die Textbeiträge sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ohne unsere Zustimmung nur für private Zwecke verwendet werden. Jegliche gewerbliche oder anderweitig kommerzielle Nutzung ist unzulässig und wird gerichtlich verfolgt.

Wir bemühen uns, unser Angebot fehlerfrei und aktuell zu halten. Für die Richtigkeit der Angaben kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Für Schäden und Nachteile, die sich aus der Nutzung der Site, insbesondere aus Informationen, Daten und sonstigen Angaben ergeben, wird keinerlei Haftung übernommen.

Die auf den gelinkten Seiten wiedergegebenen Meinungsäußerungen und/oder Tatsachenbehauptungen liegen in der alleinigen Verantwortung des/der jeweiligen Autors/Autoren und spiegeln nicht unsere Meinung wider. Wir distanzieren uns von allen Inhalten der Seiten, die über Links von dieser Site aus erreichbar sind.

Unternehmervilla in Lauingen - Platz für Familie und Beruf, begehrte Wohnlage und



89415 Lauingen (Donau), Bayern, Deutschland

Wohnfläche: 265 m²
Grundstücksfläche: 1.500 m²
Kaufpreis: 699.000,00 EUR



Blick auf Terrasse



Küche



Küche, Essbereich und Kachelofen



Außenansicht mit Garten

Unternehmervilla in Lauingen - Platz für Familie und Beruf, begehrte Wohnlage und



89415 Lauingen (Donau), Bayern, Deutschland

Wohnfläche: 265 m²

Grundstücksfläche: 1.500 m²

Kaufpreis: 699.000,00 EUR



Großes Grundstück mit Obstbäumen