

Exposé

Einfamilienhaus in Lauingen (Donau)

ATTRAKTIVES ANWESEN MIT WOHN- UND GEWERBEEINHEITEN IN LAUINGEN



Objekt-Nr. OM-409457

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.250.000 €**

Ansprechpartner:
Edward Williams

89415 Lauingen (Donau)
Bayern
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.024,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	271,00 m²	Stellplätze	6
Nutzfläche	468,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie in Lauingen an der Donau verbindet hochwertiges Wohnen mit lukrativen Gewerbeflächen auf einem großzügigen Grundstück von über 2.000 m². Die drei in U-Form angeordneten Gebäude bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Eigentümer und Investoren.

DIE GEBÄUDE:

1. WOHNHAUS

- 4,5 Zimmer mit großzügigem Wohn-/Essbereich (54 m² + 21 m²)
- Hochwertige Echtholzküche aus Erlenholz
- Wintergarten (14 m²)
- Hochwertiger Kachelofen im Wohnbereich
- 3 Schlafzimmer im Obergeschoss: Hauptschlafzimmer (14 m²) und zwei weitere Schlafzimmer (11 m², 19 m²)
- Ankleideraum und Balkon im Hauptschlafzimmer mit eigenem Badezimmer
- Badezimmer mit 2-Personen-Sauna (18 m²)
- Vollkeller mit Hobbyraum, drei Kellerräumen (18 m², 31 m², 18 m²) und Technikraum
- Im EG und OG Fußbodenheizung
- Elektrisch gesteuerte Rollläden

2. MITTELGEBÄUDE

- 124 m² Werkstatt mit Hebebühne und Flaschenzug (aktuelle Nutzung als Montagewerkstatt)
- Büroraum (19 m²), Lagerraum (19 m²) und Flur
- Einliegerwohnung (46 m²) im Obergeschoss mit Wohn/Schlafbereich (27 m²), Dusche/WC, Küche und Essbereich
- 121 m² flexibel nutzbarer Raum im Obergeschoss mit separatem Eingang (aktuelle Nutzung als Yoga-Studio)

3. SALZGROTTE (NEBENGEBÄUDE)

- 2012 erbaut mit 17 Tonnen Himalaya-Salz
- Empfangsbereich (31 m²) mit großzügiger Aufenthaltsmöglichkeit
- Salzgrotte (32 m²) mit spezieller Klimaanlage und Gradierwerken für gesundheitsförderndes Raumklima
- Separate Toilette und Technikraum

EINE AUSFÜHRLICHE BESCHREIBUNG ERHALTEN SIE AUF ANFRAGE.

Gesamteindruck

Die gesamte Immobilie ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet und befindet sich in einem guten, altersgerechten Pflegezustand. Besonderes Augenmerk wurde auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit gelegt, was sich in den niedrigen Betriebskosten widerspiegelt.

Die Kombination aus Wohn- und Gewerbeimmobilie auf einem Grundstück bietet eine selten zu findende Flexibilität für verschiedenste Lebens- und Arbeitskonzepte.

Ausstattung

INVESTITIONSPOTENTIAL:

Die verschiedenen Nutzflächen bieten hervorragende Möglichkeiten für unterschiedliche Geschäftsmodelle und Einnahmequellen.

Durch die bereits bestehenden Gewerbeflächen können sofort Mieteinnahmen erzielt werden.

Die energieeffiziente Bauweise garantiert langfristig niedrige Betriebskosten.

BESICHTIGUNGSINFORMATIONEN:

Besichtigungen sind nach Terminvereinbarung möglich.

Detaillierte Unterlagen zur Immobilie werden bei ernsthaftem Interesse bereitgestellt.

Der Eigentümer steht für Fragen zur Historie und aktuellen Nutzung der Immobilie zur Verfügung.

MIETEINNAHMEN UND TEILUNGSMÖGLICHKEITEN:

Detaillierte Mietübersicht

Die genaue Übersicht der aktuellen und möglichen Mieteinnahmen erhalten Sie auf Anfrage. Die vermietbaren Einheiten bieten ein attraktives Renditepotential und können zur Finanzierung des Kaufpreises beitragen.

Teilungsmöglichkeiten

Bei Interesse an einzelnen Gebäudeteilen wie dem Einfamilienhaus, der Werkstatt oder der Salzgrotte besteht unter Umständen die Möglichkeit einer Teilung bzw. Einzelveräußerung der Objekte. Stellen Sie hierzu gerne Ihre individuelle Anfrage. Die rechtlichen und baulichen Voraussetzungen für eine Teilung würden im Einzelfall geprüft werden.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

1. FLEXIBLE FINANZIERUNGSOPTIONEN:

Sollten Sie bei der Finanzierung des Kaufpreises Unterstützung benötigen, zeigt sich der Verkäufer offen für flexible Lösungen. Ein Darlehensvertrag könnte unter bestimmten Voraussetzungen in Betracht gezogen werden, um Ihnen den Erwerb dieser besonderen Immobilie zu ermöglichen. Sprechen Sie uns hierzu gerne an.

2. VIELSEITIGE NUTZUNGSKONZEPTE:

Diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten für eine individuell angepasste Nutzung. Aktuell sind das Yoga-Studio und die Salzgrotte angemietet und generieren regelmäßige Einnahmen. Die Werkstatt kann bei Bedarf von den Eigentümern selbst genutzt oder ebenfalls vermietet werden.

a) Wohnen mit Zusatzeinkommen: Bewohnen Sie das Einfamilienhaus und finanzieren Sie den Kaufpreis teilweise durch die Vermietung der Gewerbeeinheiten (Werkstatt, Yoga-Studio, Salzgrotte) und der Einliegerwohnung.

b) Wohnen und Arbeiten unter einem Dach: Nutzen Sie das Einfamilienhaus zum Wohnen und eine der Gewerbeeinheiten (z.B. die Werkstatt) für Ihr eigenes Unternehmen. Vermieten Sie die übrigen Einheiten zur Unterstützung der Finanzierung.

c) Komplettnutzung: Bei entsprechendem Platzbedarf können Sie sowohl das Wohnhaus als auch alle Gewerbeeinheiten selbst nutzen - ideal für Großfamilien oder Unternehmer mit mehreren Geschäftsfeldern.

d) Reine Kapitalanlage: Vermieten Sie sämtliche Einheiten und profitieren Sie von den attraktiven Renditemöglichkeiten dieser vielseitigen Immobilie.

3. NACHHALTIGKEIT UND ENERGIEEFFIZIENZ:

Die Immobilie besticht durch ihr durchdachtes Energiekonzept mit Photovoltaik, Solarthermie und Wärmepumpe. Die nahezu autarke Energieversorgung macht sie unabhängig von steigenden Energiepreisen und trägt zur Reduzierung der laufenden Kosten bei.

Lage

LAGE:

Die Immobilie liegt am westlichen Ortsrand von Lauingen, einer charmanten Stadt an der Donau im Landkreis Dillingen. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein REWE Supermarkt mit Metzgerei, Bäcker und Postfiliale, eine Bushaltestelle, die Realschule und das Hallenbad. Die Stadtmitte ist nur 1 km entfernt und auch zu Fuß über einen idyllischen Weg am Donauufer erreichbar.

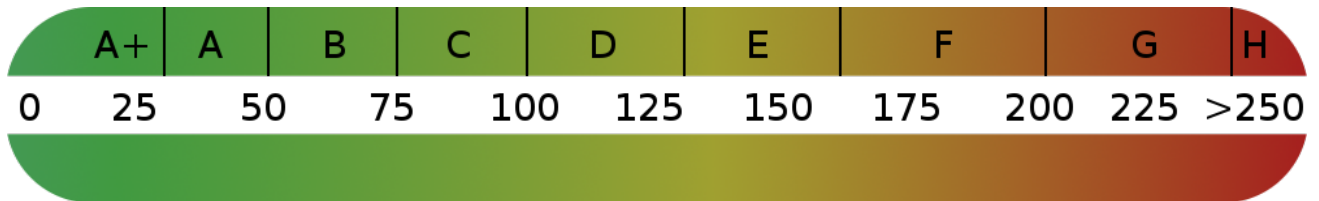
Lauingen bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, mehreren Kindergärten und Schulen aller Art. Über die nahe gelegene Autobahn und Bundesstraße sind Ulm (53 km), Augsburg (60 km), Ingolstadt (93 km), München (120 km) und Stuttgart (130 km) gut erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Parkähnlicher Garten

Exposé - Galerie



Pool



Garten

Exposé - Galerie



Küche



Hausansicht Südseite

Exposé - Galerie



Vogelperspektive Anwesen



Mittelgebäude Werkstatt / Yoga

Exposé - Galerie



Echtholzküche



Werkstatt

Exposé - Galerie



Werkstatt



Büro Werkstatt

Exposé - Galerie



Yoga Studio



Salzgrotte / Stellplätze

Exposé - Galerie



Salzgrotte



Salzgrotte

Exposé - Galerie



Salzgrotte



Einliegerwohnung Mittelgebäude

Exposé - Galerie



Einfamilienhaus Wintergarten



Außenterrasse

Exposé - Galerie



Garten



Eingang Einfamilienhaus

Exposé - Galerie



Wintergarten



Wohnzimmer Einfamilienhaus

Exposé - Galerie



Küche Einfamilienhaus



Hausansicht

Exposé - Galerie



Treppenhaus Einfamilienhaus



Badezimmer incl. Sauna

Exposé - Galerie



Bad / Sauna



Ansicht Terrasse

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Ansicht



Haus und Terrasse

Exposé - Galerie



Gewächshaus



Außengrillplatz & Gartenhaus

Exposé - Galerie



Anwesen + Lauingen