

Exposé

Einfamilienhaus in Lauingen

Provisionsfrei: Einfamilienhaus mit Potential



Objekt-Nr. OM-410494

Einfamilienhaus

Verkauf: **252.000 €**

Schabringer Straße 56
89415 Lauingen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1935	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	713,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	123,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Ein- bis Zweifamilienhaus befindet sich in einer gepflegten Wohnlage und überzeugt durch ein großzügiges, weitläufiges Grundstück sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie präsentiert sich in solider, traditioneller Bauweise und bietet eine ideale Basis für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsideen. Das Haus liegt auf einem großen, grünen Grundstück mit weitläufiger Rasenfläche, reifem Baumbestand und gewachsenem Sichtschutz durch Hecken und Sträucher. Der Garten wirkt natürlich, ruhig und bietet viel Platz für Freizeit, Familienleben oder gärtnerische Projekte.

Auf dem hinteren Bereich des Grundstücks findet sich ein separater Gartenabschnitt, der zusätzlichen Freiraum schafft.

Zum Haus gehört ein großzügiger Hof- und Zufahrtsbereich mit Platz für mehrere Fahrzeuge. Ein Carport bzw. eine überdachte Stellfläche bietet witterungsgeschützte Parkmöglichkeiten. Zusätzlich sind Nebengebäude bzw. überdachte Unterstellmöglichkeiten vorhanden, die sowohl für Lagerzwecke als auch als Hobbyraum genutzt werden können.

Die Fassade des Hauses ist schlicht und klassisch gehalten. Teilbereiche zeigen sichtbaren Renovierungsbedarf, was Interessenten die Möglichkeit eröffnet, das äußere Erscheinungsbild nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Ausstattung

Der Innenbereich vermittelt einen charmanten, gepflegten Eindruck mit klassischen Elementen wie Holzdecken und Parkett- oder Holzböden. Der obere Flur wirkt hell und offen, mit einer Mischung aus traditionellem Stil und einfachen, gepflegten Oberflächen.

Das großzügige Wohnzimmer ist hell, gemütlich und bietet durch seine Größe vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten. Eine warme Holzdecke verleiht dem Raum einen einladenden Charakter. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein.

Die Küche ist funktional und im Stil älterer Baujahre gehalten. Sie bietet viel Platz, eine klassische Einbauküche sowie einen gemütlichen Essbereich am Fenster mit Blick ins Grüne. Der Raum ist hell, gepflegt und stellt eine gute Grundlage für eine Modernisierung dar.

Das Badezimmer ist im Retro-Stil gehalten und funktional ausgestattet. Es verfügt über eine Badewanne mit Duschköglichkeit, Waschbecken und Platz für Waschmaschine und Trockner. Die blauen Wandfliesen verleihen dem Raum einen charmanten Vintage-Charakter. Auch hier besteht Potenzial für eine zeitgemäße Modernisierung.

Die Immobilie vereint großzügige Grundstücksfläche, solide Bausubstanz und hohes Gestaltungspotenzial. Das Haus eignet sich ideal für Familien, Handwerker oder Käufer, die nach einem Objekt suchen, das sie nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten. Die ruhige Lage, der große Garten und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Haus zu einer attraktiven Gelegenheit.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen Wohnlage im schwäbischen Landkreis Dillingen an der Donau. Lauingen liegt im Donaualtal am Rande der Schwäbischen Alb und bietet eine gute Anbindung und angenehme Lebensqualität.

Die Wohnumgebung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie gepflegten Gärten – ideal für Familien oder Menschen, die Ruhe und Privatsphäre schätzen.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, ärztliche Versorgung sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in kurzer Fahr- oder Radnähe – ein praktischer Vorteil für den Alltag.

Durch die Lage in Lauingen sind auch Freizeit- und Naherholungsangebote gut erreichbar (z. B. Spaziergänge im Grünen, Radwege entlang der Donau).

Die Anbindung an übergeordnete Verkehrswege ist gegeben: Lauingen ist kartografisch gut erreichbar und verfügt über Verbindungen ins Umland.

Die Schabringer Straße bietet gute Anbindung innerhalb der Stadt und ist Teil eines Wohngebiets mit ruhiger Verkehrsführung – somit angenehmes Wohnumfeld ohne Durchgangsverkehrbelastung.

Eine gute Erreichbarkeit sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die Stadtlage gegeben.

Die Lage im Donautal bietet zudem eine Verbindung zu überregionalen Verkehrsnetzen (z. B. Richtung Ulm, Günzburg) – praktisch auch für Pendler oder Ausflüge.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	368,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur 1. OG

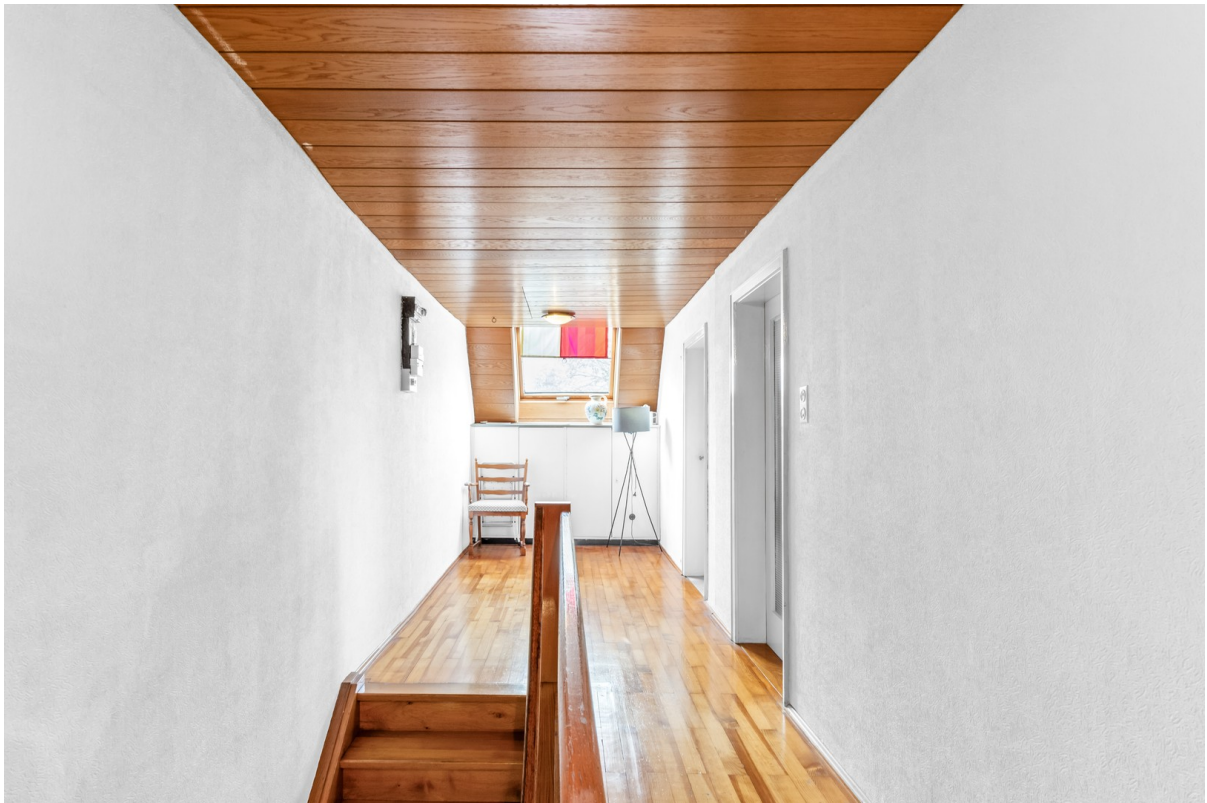


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



1. OG

Exposé - Galerie



Gäste WC



Garten

Exposé - Galerie



Carport



Drohnenaufnahme

Exposé - Galerie

