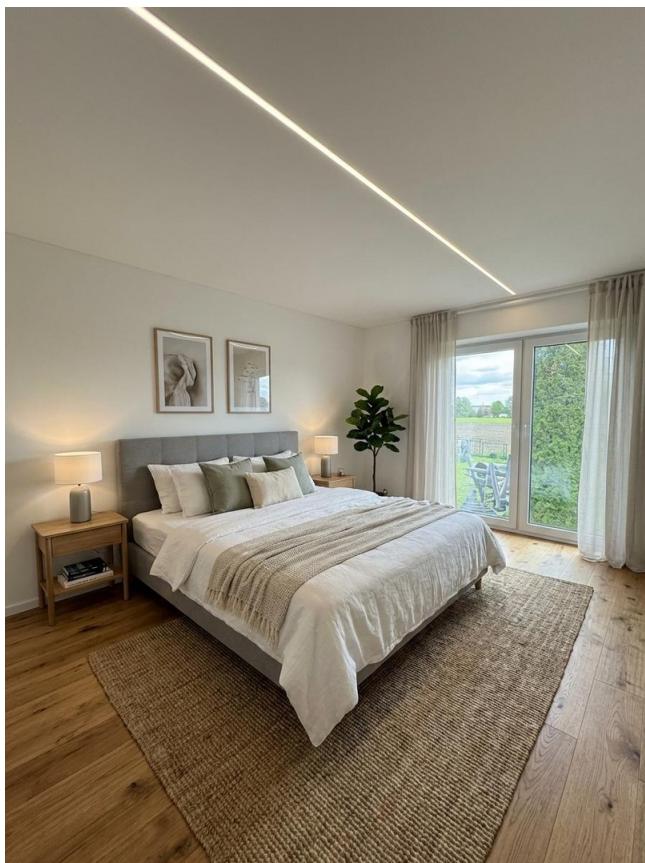


Exposé

Wohnung in Lauingen

**2,5-Zimmer-Wohnung - KfW-55 – gehobener Standard -
89415 Lauingen**



Objekt-Nr. OM-419854

Wohnung

Vermietung: **750 € + NK**

89415 Lauingen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahmedatum	31.03.2026
Zimmer	2,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	53,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	200 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	2.250 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung stehen..

- 2x 2,5-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 53 m²
 - 2x 3,5-Zimmer-Wohnungen mit jeweils 63 m²
 - 1 x 3,5-Zimmer-Wohnung mit 76 m²
- .. in einem energetisch hochwertig sanierten Haus (KfW-55-Standard).

Abhängig der Einheiten sind diese ideal für Singles, Paare oder Familien, die Wert auf Komfort, moderne / gehobene Ausstattung und niedrigen Energieverbrauch legen.

Die Kaltmiete unterscheidet sich abhängig der Wohneinheiten. Die angegebene Kalt- und Warmmiete bezieht sich nur auf die zwei kleinsten Wohnungen (Wohnung 1 + 2) und unterscheidet sich geringfügig untereinander, durch den Garten und die hohen Decken.

- Wohnung 1 – Erdgeschoss (Highlight: Garten & hohe Decken)
- ca. 53 m², 2,5 Zimmer (Wohn-/Essbereich + Schlafzimmer + Küche)
- Garten zur alleinigen Nutzung
- ca. 3,0 m Deckenhöhe für ein besonders großzügiges Raumgefühl
- Wohnung 2 – 1. Obergeschoss (klassisch & ruhig)
- ca. 53 m², 2,5 Zimmer (Wohn-/Essbereich + Schlafzimmer + Küche)
- normale Deckenhöhe ca. 2,6 m
- kein Balkon / keine Terrasse

Ausstattung (beide Wohnungen)

- Hochwertige Einbauküche inkl. Elektrogeräte (im Mietpreis enthalten)
- Komfortable Fußbodenheizung in allen Räumen
- 3-fach verglaste Fenster, viele Bodentiefe Fenster
- Moderne, helle Grundrisse mit gut nutzbaren Räumen
- Je Wohnung 2 Stellplätze
- Je Wohnung ein abgeschlossenes Kellerabteil im Untergeschoss

Energetik / Sanierung (KfW-55)

Das Gebäude wurde umfassend energieeffizient saniert, u. a. mit:

- 160 mm Fassadendämmung (WLG 032)
- Dach: Zwischen- und Aufsparrendämmung
- Keller-/Bodendämmung

Luft-Wasser-Wärmepumpe als effizientes Heizsystem

→ Ergebnis: hoher Wohnkomfort und geringer Energiebedarf.

Interesse?

Gerne sende ich Ihnen weitere Informationen (Grundriss, Energieangaben, Konditionen) und vereinbare einen Besichtigungstermin. Bitte stellen Sie sich kurz vor (Personenzahl, Beruf, gewünschter Einzugstermin) und teilen Sie mir mit, an welcher Wohnung Sie interessiert sind.

Die Bilder zeigen den fertigen Zustand. Die Wohnungen sind derzeit noch in der Fertigstellung.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Lauingen (Donau) liegt im schwäbischen Bayern im Landkreis Dillingen a.d. Donau – ruhig, familienfreundlich und zugleich sehr gut für Pendler gelegen zwischen den Zentren Ulm/Neu-Ulm und Donauwörth/Augsburg. Die Stadt ist über die B16 schnell erreichbar und an die regionale Bahn angebunden (Bahnhof Lauingen).

Im Ort finden sich alle Dinge des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen/ Kindergarten, Gastronomie) – kombiniert mit hoher Freizeitqualität direkt an der Donau: Promenade, Auwald-/Radwege und Touren im Schwäbischen Donautal machen die Lage attraktiv für Sport und Erholung.

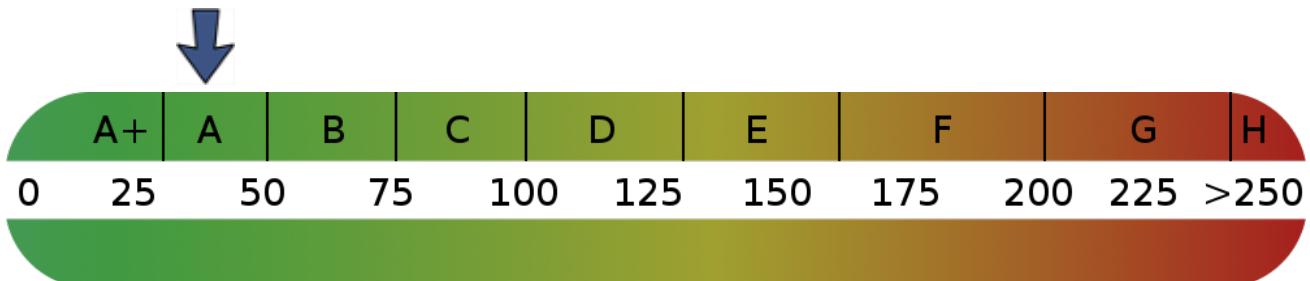
Kurz gesagt: eine angenehme Kleinstadtlage mit viel Natur an der Donau – und dennoch praktisch für Arbeit/Alltag durch gute Verkehrsanbindung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	40,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

