

Exposé

Wohnung in Lauingen

3,5-Zimmer-Wohnung - KfW-55 – gehobener Standard - 89415 Lauingen



Objekt-Nr. OM-419855

Wohnung

Vermietung: **887 € + NK**

89415 Lauingen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	2.661 €
Zimmer	3,50	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	63,00 m²	Übernahmedatum	31.03.2026
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Summe Nebenkosten	240 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung stehen..

- 2x 3,5-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 63 m²
- 2x 2,5-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 53 m²
- 1x 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 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 in diesem Inserat auf die beiden nahezu identischen 3,5-Zimmer-Wohnungen mit ca. 63 m² (Wohnung 3 + 4). Die Kaltmiete unterscheidet sich ggf. geringfügig untereinander (z. B. je nach Lage innerhalb des Hauses).

Wohnung 3:

- ca. 63 m², 3,5 Zimmer (Wohn-/Essbereich + 2 Schlafzimmer + Küche + Bad + Abstellfläche im Keller)
- helle, moderne Raumaufteilung mit gut nutzbaren Zimmern
- viele Bodentiefe Fenster inkl. große Schiebetüre
- großer eigener Garten

Wohnung 4:

- ca. 63 m², 3,5 Zimmer (Wohn-/Essbereich + 2 Schlafzimmer + Küche + Bad + Abstellfläche im Keller)
- nahezu identischer Grundriss / ebenfalls hochwertig ausgestattet
- große Terrasse mit ca. 50 qm

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 (Wohnung 3 oder 4) Sie interessiert sind.

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

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, 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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

