

Exposé

Einfamilienhaus in Lauingen (Donau)

ATTRAKTIVES EINFAMILIENHAUS IN LAUINGEN



Objekt-Nr. OM-451393

Einfamilienhaus

Verkauf: **820.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Williams

89415 Lauingen (Donau)
Bayern
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.214,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	225,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	107,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das man spürt, sobald man eintritt.

Am westlichen Ortsrand von Lauingen, dort, wo die Straßen ruhiger werden und der Blick über alte Bäume schweift, steht dieses massiv erbaute Einfamilienhaus mit Pool und parkähnlichem Garten. 225 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen, ein 14 m² großer Wintergarten, dazu ein voll ausgebauter Keller mit 107 m² Nutzfläche – Raum für eine Familie, für Gäste, für die Hobbys, die im Alltag oft zu kurz kommen.

Schon der Eingang erzählt etwas vom Haus. Ein großzügiger Windfang heißt willkommen, dann öffnet sich die Diele in einen Wohn- und Essbereich, der über 76 m² fließt. Der Kaminofen ist an Winterabenden der natürliche Mittelpunkt – warm, ruhig, gemütlich. Daneben die Küche aus massiver Erle, handwerklich gefertigt, mit allem ausgestattet, was Freude am Kochen ausmacht. Durch die Terrassentür blickt man direkt in den Garten und auf den Pool.

Der Wintergarten ist ganzjährig nutzbar – im Sommer luftig und schattig, im Winter ein heller Frühstücksplatz mit Blick ins Grüne. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss und Fußbodenheizung in beiden Etagen runden den Komfort ab.

Im Obergeschoss liegen drei Schlafzimmer (zwei davon mit Balkon). Das Hauptschlafzimmer hat seinen eigenen Ankleidebereich, ein privates Bad und einen Balkon, von dem aus man morgens den Garten beobachten kann, bevor das Haus erwacht. Das große Familienbad mit 2-Personen-Sauna wird zum Wellnessbereich im eigenen Zuhause.

Im Untergeschoss warten 107 m² Nutzfläche auf eine Bestimmung – Hobbyraum, Fitnessbereich, Werkstatt, Weinkeller ... Eine Tür zum Garten und ein eigenes WC eröffnen die Möglichkeit, hier später eine separate Einliegerwohnung einzurichten. Außerdem befinden sich dort ein Trockenkellerraum, der Technik- und Heizungsraum sowie die Waschküche mit einer weiteren Dusche.

Der Garten ist ein weiteres Highlight. Rund 1.200 m² eigenes Grundstück, blickdicht abgeschirmt durch hohe Thujen, mit alten Laub- und Obstbäumen, einer Steinsitzecke für Lagerfeuer und BBQ, einem Gewächshaus, einem Pavillon und einem beheizten Pool in geschwungener Form, eingebettet in eine natürliche Felsgestaltung. Daneben eine überdachte Sitzlounge, die zum Bleiben einlädt – auch wenn die Sonne weiterzieht.

Energetisch ist das Haus auf niedrige Kosten und Zukunftssicherheit ausgelegt. Eine 14 kW Photovoltaikanlage mit Pufferspeicher, Solarthermie, eine aktivierbare Wärmepumpe und eine Wasserzisterne mit 25.000 Litern machen den Alltag nahezu unabhängig von steigenden Energiepreisen. Die PV-Anlage erzeugt zusätzlich Strom.

Das Anwesen wird aktuell geteilt. Das Wohnhaus mit Garten, Pool und vollständigem Energiekonzept erhält ein eigenes Grundstück von rund 1.200 m².

Ausstattung

MASSIVBAUWEISE UND BAUSUBSTANZ

Das Haus wurde 1994 in solider Tonziegel-Massivbauweise errichtet und über die Jahre durchgängig gepflegt. Kein Sanierungsstau, kein versteckter Reparaturbedarf. Die Räume haben durchdachte Grundrisse und großzügige Proportionen.

WOHNKOMFORT IM ALLTAG

- Fußbodenheizung im gesamten Erd- und Obergeschoss
- Elektrisch gesteuerte Rollläden an allen Fenstern
- Markise mit Regen- und Windsensor
- Installierter Zentralstaubsauger
- Hochwertige Holzfenster mit Isolierverglasung

ENERGIEKONZEPT – NAHEZU AUTARK

Das gesamte Energiekonzept des Anwesens bleibt beim Wohnhaus. Das macht dieses Haus zu einer Seltenheit auf dem Markt:

- 14 kW Photovoltaikanlage mit Pufferspeicher
- Solarthermie zur Warmwasserunterstützung
- Wärmepumpe vorhanden
- Gas-Zentralheizung
- Warmwasserspeicher mit 300 l und 1.000 l Volumen
- Wasserzisterne mit 25.000 Litern Fassungsvermögen

Der Verbrauchsausweis von 2014 weist 85,20 kWh/m²a und Energieeffizienzklasse C aus. Bei Aktivierung der Wärmepumpe und optimierter PV-Nutzung ist eine deutliche Verbesserung realistisch.

WOHNEN, WELLNESS, WOHLFÜHLEN

- Echtholzküche aus Erlenholz, handwerklich gefertigt, vollständig ausgestattet
- Kaminofen im Wohnbereich für Atmosphäre und Wärme
- Wintergarten mit 14 m², vollverglast, ganzjährig nutzbar
- 2-Personen-Sauna im Familienbad (18 m²)
- Ankleidebereich und eigener Balkon am Hauptschlafzimmer
- Drei Schlafzimmer im Obergeschoss
- Zwei Bäder plus Gäste-WC im Erdgeschoss
- Vollkeller mit 107 m² Nutzfläche, dreifach unterteilt, plus Technikraum und WC
- Tür vom Keller in den Garten – Potenzial für einen späteren Ausbau

GARTEN UND AUSSENANLAGEN

Rund 1.214 m² eigenes Grundstück, parkähnlich angelegt:

- Beheizter Swimmingpool in geschwungener Form mit natürlicher Felsgestaltung
- Überdachte Sitzlounge direkt am Pool
- Mehrere Terrassenbereiche, teilweise mit Glasdach
- Steinsitzecke für Lagerfeuer und BBQ
- Gewächshaus
- Gartenpavillon
- Kinder-Spielhaus aus Holz mit Rutsche
- Geräteschuppen
- Hohe Thuja-Hecke und alte Laub- und Obstbäume für vollständige Privatsphäre

STELLPLÄTZE

- Zwei feste Stellplätze auf dem eigenen Grundstück
- Doppelgarage (ca. 42 m²) geplant

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

1. FLEXIBLE FINANZIERUNG

Falls die Finanzierung Unterstützung braucht, ist der Eigentümer für flexible Lösungen offen. Ein Verkäuferdarlehen kann unter bestimmten Voraussetzungen Teil der Vereinbarung werden. Sprechen Sie uns gerne darauf an.

2. NUTZUNGSKONZEPTE

Das Haus passt sich an verschiedene Lebensentwürfe an.

Als Familienwohnsitz mit drei Schlafzimmern, zwei Bädern und einem Garten, in dem Kinder Raum zum Toben und Eltern Ruhe zum Atmen finden. Der Pool, die Sauna und der Wintergarten machen den Alltag ein Stück wertvoller.

Als Mehrgenerationenhaus, weil sich das Untergeschoss über die bestehende Tür zum Garten ggf. nach Abstimmung Baubehörde zu einer separaten Einliegerwohnung mit eigenem Zugang ausbauen lässt. Ideal für Eltern, erwachsene Kinder oder regelmäßige Gäste, die ihre Privatsphäre schätzen.

Als Wohnsitz mit Arbeitsplatz unter einem Dach.

Als ruhiger Rückzugsort am Stadtrand mit guter Anbindung an Ulm, Augsburg und München.

3. NACHHALTIGKEIT UND ENERGIEEFFIZIENZ

Photovoltaik, Solarthermie und eine aktivierbare Wärmepumpe bilden zusammen ein Energiekonzept, das den Alltag nahezu unabhängig von steigenden Energiepreisen macht – und die laufenden Kosten spürbar senkt. Eine Wasserzisterne mit 25.000 Litern versorgt Garten und Außenanlagen zusätzlich.

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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Parkähnlicher Garten

Exposé - Galerie



Pool



Garten

Exposé - Galerie



Küche



Hausansicht Südseite

Exposé - Galerie



Vogelperspektive Anwesen



Echtholzküche

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