



EXCELLENCE Maklerhaus

Objekt: 2025-TK-2076

# **ATTRAKTIVE DOPPELHAUSHÄLFTE - Platz für die ganze Familie**

Doppelhaushälfte, Lauingen (Donau)

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-  
maklerhaus.de  
www.ex-ma.de

Albert-Einstein-Straße 1  
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

## Daten

Immobilien-Nr.	2025-TK-2076
Straße	Johann-Röhm-Straße
Hausnummer	18
PLZ	89415
Ort	Lauingen (Donau)
Land	Deutschland
Kaufpreis	349.000,00 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Küche	Keine Einbauküche vorhanden
Terrasse	Ja
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl	3,5
Schlafzimmer	
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 559 m <sup>2</sup>

Anzahl sep. WC	1
Anzahl	1
Aussenparkplätze	
Objektart	Haus
Objektyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Vermietet	Ja
Baujahr	1953
Zustand	Saniert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	76,3 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis	27.11.2026
gültig bis	
Baujahr lt.	1953
Energieausweis	
wesentlicher	Gas
Energieträger	
Jahr der	2016
Kernsanierung	

## Beschreibung

ATTRAKTIVE DOPPELHAUSHÄLFTE - Platz für die ganze Familie - zur KAPITALANLAGE/EIGENNUTZUNG

Diese gepflegte Doppelhaushälfte überzeugt durch den sehr modernen und zeitgemäßen Wohnkomfort. 2016 wurde das Haus kernsaniert (ursprüngliches Baujahr 1953), sodass es heute keinen Renovierungsstau gibt. Diese Immobilie bietet Ihnen auf einem Grundstück von 559 m<sup>2</sup> eine Wohnfläche von rund 105 m<sup>2</sup>, verteilt auf 4,5 hell und gut geschnittene Zimmer. Sie bietet somit beste Voraussetzungen für Familien und Paare.

Besonders hervorzuheben ist die energieeffiziente Bauweise mit einem Energiebedarf von 76,3 kWh.

Ein großzügiger Eingangsbereich empfängt Sie beim Betreten der Doppelhaushälfte. Hier haben Sie genügend Raum eine schöne Garderobe zu platzieren und erst einmal anzukommen. Gleich daneben befindet sich das praktische Gäste-WC. Neben dem Flur befindet sich auf dieser Etage die Küche, die komfortabel ausgestattet ist, aber den Mietern gehört. Auf der gegenüberliegenden Seite erreichen Sie den offenen Wohn-/Essbereich, welcher ideale Voraussetzungen für ein angenehmes Wohngefühl bietet. Von hier aus gelangen Sie mit ein paar Schritten auf die überdachte Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten – beste Voraussetzungen für erholsame Stunden im Freien. Aufgrund der Gartengröße hält sich hier auch der Aufwand in Grenzen, was Ihnen zusätzlichen Zeitaufwand spart.

Zudem sorgt auf dieser Ebene eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme. Die 2016 installierte Gaszentralheizung sorgt für ein behagliches Raumklima; moderne Kunststofffenster gewährleisten optimalen Wärmeschutz.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Räume; eins davon das Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer, welches im Moment als Kinderzimmer genutzt wird. Das Tageslichtbadezimmer ist erfreulicherweise mit Dusche und Wanne ausgestattet, und liefert Ihnen einen zeitlosen Anblick. Hier haben Sie für jeden Anlass die beste Option. Im Dachgeschoss steht Ihnen ein weiteres Zimmer zur Verfügung. Abschließend bieten Ihnen die Kellerräume zusätzlichen Stauraum, während ein Stellplatz den Komfort für Ihr

Fahrzeug abrundet.

Aktuell ist die Immobilie an eine Familie vermietet, was sie ebenso interessant für Kapitalanleger macht. Dank der Sanierung, der modernen Ausstattung und der attraktiven Lage bietet das Haus nicht nur ein sehr stabiles Mietpotenzial, sondern überzeugt auch als zukunftsichere Investition.

Ob Kapitalanlage oder Eigennutzung - hier werden Lage, moderner Wohnkomfort, Energieeffizienz, eine durchdachte Raumaufteilung und ein solides Anlagepotenzial vereint.

Überzeugen Sie sich selbst - Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Lage

Lauingen (Donau) liegt in Bayern, im Landkreis Dillingen an der Donau, und ist eine charmante mittelalterliche Herzogstadt mit rund 11.000 Einwohnern. Die Stadt ist bekannt für ihre gut erhaltene Altstadt, die imposante Schlossanlage und die malerische Lage direkt an der Donau bekannt.

Die Immobilie profitiert von einer hervorragenden Verkehrsanbindung: Die Autobahn A8 (Richtung Augsburg und München) sowie die A7 (Richtung Stuttgart und Ulm) sind jeweils nur ca. 10–12 Minuten entfernt. Über die Bundesstraßen B16 und B492 gelangt man schnell nach Dillingen (ca. 8 km), Günzburg (ca. 15 km) und Donauwörth (ca. 25 km).

Lauingen verfügt über einen eigenen Bahnhof mit stündlichen Regionalbahn- und Regionalexpress-Verbindungen Richtung Donauwörth, Ulm, Augsburg und Ingolstadt – ideale Pendelverbindungen auch für Berufstätige in der Region.

Der tägliche Bedarf ist bestens abgedeckt: Edeka, Netto, Aldi, Lidl, Rossmann, Apotheken, Bäckereien und zahlreiche Fachgeschäfte sowie gemütliche Cafés und Restaurants befinden sich fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Mehrere Allgemein- und Fachärzte sowie das Kreiskrankenhaus Dillingen (ca. 10 Minuten) gewährleisten eine optimale medizinische Versorgung.

Familien schätzen das breite Bildungsangebot: Kindergärten, Grundschule, Mittelschule, Realschule und das bekannte Theodor-Heuss-Gymnasium liegen alle im Stadtgebiet. Auch das Legoland Deutschland in Günzburg ist nur ca. 20 Autominuten entfernt und ein beliebtes Ausflugsziel.

Die direkte Donau-Lage sowie die zahlreichen Rad- und Wanderwege entlang des Flusses und in die nähere Schwäbische Alb und das Donauried bieten beste Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Die Johann-Röhm-Straße 18 in Lauingen (Donau) verbindet somit ideale ruhige Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit größerer Städte – perfekt für alle, die urbanes Flair und Natur gleichermaßen schätzen.

## Ausstattung Beschreibung

- # Baujahr 1953
- # Kernsanierung 2016
- # Grundstück 559 m<sup>2</sup>
- # Wohnfläche ca. 105 m<sup>2</sup>
- # 4,5 Zimmer
- # Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- # Badezimmer mit Dusche und Wanne
- # Gäste WC
- # Gaszentralheizung
- # Kunststofffenster
- # Terrasse
- # Garten
- # Keller
- # Stellplatz
- # SAT-Anlage
- # aktuell vermietet



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Eingangsbereich EG



WC



Wohnen-/Essen



Wohnen-/Essen



Wohnen-/Essen



Küche



Flur EG



Kind OG



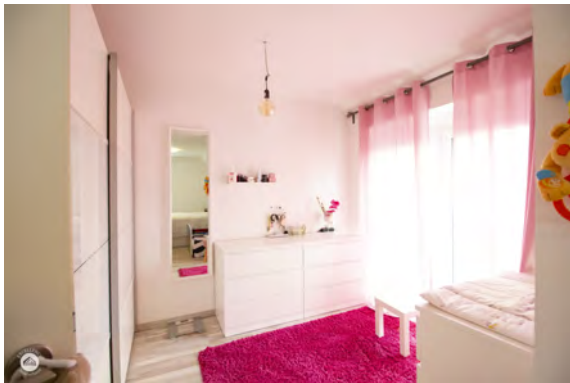
Kind OG



Flur OG



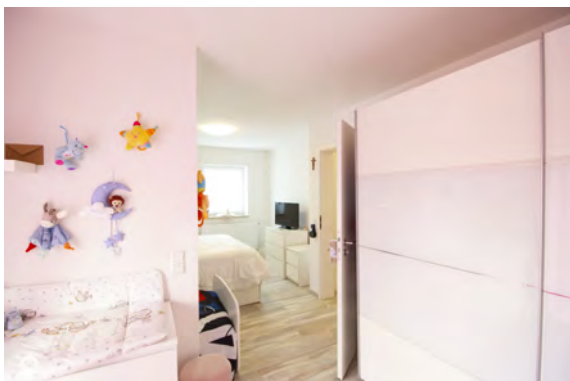
Schlafen OG



Schlafen/Ankleide OG



Schlafen OG



Ankleide/Kind OG



Bad OG



Erdgeschoss.jpg



Obergeschoss.jpg



Dachgeschoss.jpg



## Ihr Ansprechpartner

**Herr Thorsten Kunder**

EXCELLENCE Maklerhaus

Albert-Einstein-Straße 1

89340 Leipheim

Telefon: 08221200540

Fax: 08221200541

Mobil: 017631058158

E-Mail:

[t.kunder@excellence-maklerhaus.de](mailto:t.kunder@excellence-maklerhaus.de)

Web: [www.ex-ma.de](http://www.ex-ma.de)

### Rechtshinweis

Da alle Objektangaben vom Eigentümer stammen und wir diese nicht selbst ermitteln übernehmen wir hierfür keine Gewähr und schließen wir daher jegliche Haftung aus. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.