



OBJEKT 519

**IHRE WOHNUNG IN DER INNENSTADT VON LAUINGEN!
EIGENER HOF! 2 PARKPLÄTZE! SOFORT FREI!**

**MIETE: 900,00 Kaltmiete + 50,00 € 2-Stpl.
+ 200,00 Betriebskostenvorauszahlung**

89415 LAUINGEN

PS Finanz GmbH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 82 40 1 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@ps-finanz.com | www.ps-finanz.com

EXPOSE

Eckdaten

Baujahr:	1994
Zimmer:	4
Wohnfläche:	ca. 99,39 m ²
Nutzfläche:	ca. 355,8 m ²
Kellerfläche:	ca. 8,06 m ²
Dachbodenfläche:	ca. 100 m ²
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Verfügbar ab:	SOFORT!
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenanzahl:	3
Etage:	1
Zustand:	Gepflegt
Qualität der Ausstattung:	Normal
Einbauküche vorhanden:	Ja
Bodenbelag:	Laminat, Fliesen, Teppichboden, Beton
Ausstattung Bad:	Dusche
Anzahl separater WCs:	1
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Keller:	Ja
Stellplatzanzahl:	2
Stellplatztyp:	Garage, Duplex, Außenstellplatz
Balkon vorhanden:	Ja
Rollladen vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	1
Anzahl Schlafzimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	1
Befuerung/Energieträger:	Erdgas leicht
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis

Energieeffizienzklasse:	D
Energiekennwert:	115,46 kWh/(m ² *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja
Kaution:	2000
Warmmiete:	1.150,00 €
Kaltmiete:	900,00 €
Nebenkosten:	200,00 €
Heizkosten in Nebenkosten:	Ja
Garagenmiete:	50,00 €

Mietpreis

900,00 € zzgl. Nebenkosten

Provision

Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter

Provisionshinweis

Die Mietpartei ist NICHT provisionspflichtig.

Ansprechpartner

Georg Schlachter
T: +49 8282 6209981
info@ps-finanz.com

Objektbeschreibung

Die angebotene Immobilie ist eine charmante Etagenwohnung im ersten Stock eines dreistöckigen Gebäudes aus dem Baujahr 1994. Mit einer Wohnfläche von 99,39m² bietet die Wohnung genügend Platz für eine Familie. Der Gebäudezustand ist gepflegt und verfügt über insgesamt drei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein großes Wohnzimmer, eine separate Küche, zwei Abstellräumen und eine Zentralheizung. Zudem gehören zwei Parkplätze zur Wohnung, die sich im eigenen Hinterhof in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage befinden.

PS Finanz GmbH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 82 40 1 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@ps-finanz.com | www.ps-finanz.com

EXPOSE

Die Räumlichkeiten der Wohnung sind gut aufgeteilt und harmonisch gestaltet. Neben den drei Schlafzimmern bietet die Wohnung ein geräumiges Wohnzimmer, das viel Tageslicht durch große Fensterfronten erhält. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und ein separates WC.

Zur Ausstattung der Immobilie gehört auch ein Lagerraum im Dachgeschoss mit einer Fläche von 8,06m², der zusätzlichen Stauraum bietet. Dank der zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar. Insgesamt verfügt die Wohnung über vier Zimmer und bietet somit ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Lage

Die Herzog-Georg-Straße 15 in Lauingen an der Donau beherbergt diese 4-Zimmer-Wohnung, die sich inmitten der historischen Altstadt, am Marktplatz und in Sichtweite zum bekannten Schimmelturm befindet. Die Lage ist zentral und gut erreichbar.

Rings um die Immobilie erstreckt sich ein belebtes Umfeld mit zahlreichen Geschäften, Boutiquen und gastronomischen Einrichtungen. Die vielfältige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants macht die Lage besonders attraktiv für Bewohner und Besucher gleichermaßen.

Einen Steinwurf entfernt ist der Marktplatz von Lauingen zu finden, der nicht nur als historisches Zentrum dient, sondern auch als Treffpunkt für Veranstaltungen und Märkte. Hier finden Bewohner und Besucher ein lebendiges Ambiente und die Möglichkeit, regionale Produkte zu erwerben oder an kulturellen Veranstaltungen teilzunehmen.

Für Autofahrer stehen öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, was den Zugang zur Immobilie erleichtert. Die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln machen diese Wohnung zu einem guten Angebot.

Ausstattung

- * INNENSTADTLAGE - 20 Meter vom Albertus-Magnus-Platz entfernt
- * Eigener Zugang für die Mieter
- * wasserdurchlässiges Pflaster im Hof
- * Luftabzug in allen Nassräumen
- * Briefkastenanlage vorhanden
- * zwei Garagenstellplätze als Duplex
- * alle Einheiten verfügen über eine eigene Gastherme
- * überdachtes Mülltonnenhaus
- * Klingelanlage mit elektrischer Türöffnung
- * alle Gauben und Kamine sind in Blech-Verkleidung ausgeführt
- * Kunststoff-ISO-Doppelglasfenster mit Sprossen
- * Lagerräume für alle Einheiten im DG
- * Betondecken
- * Fahrradständer vor dem Haus für Kunden

Sonstiges

Die Immobilie befindet sich in: Herzog-Georg-Straße 15 in 89415 Lauingen an der Donau



Zugang zu den Wohnungen



Hauptgebäude und Garagengebäude



Rückansicht Haus und Hof



Der Schimmelturm und der Marktplatz sind 20 Meter entfernt



Frontansicht - Mittags



Garagengebäude

PS Finanz GmbH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 82 40 1 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@ps-finanz.com | www.ps-finanz.com

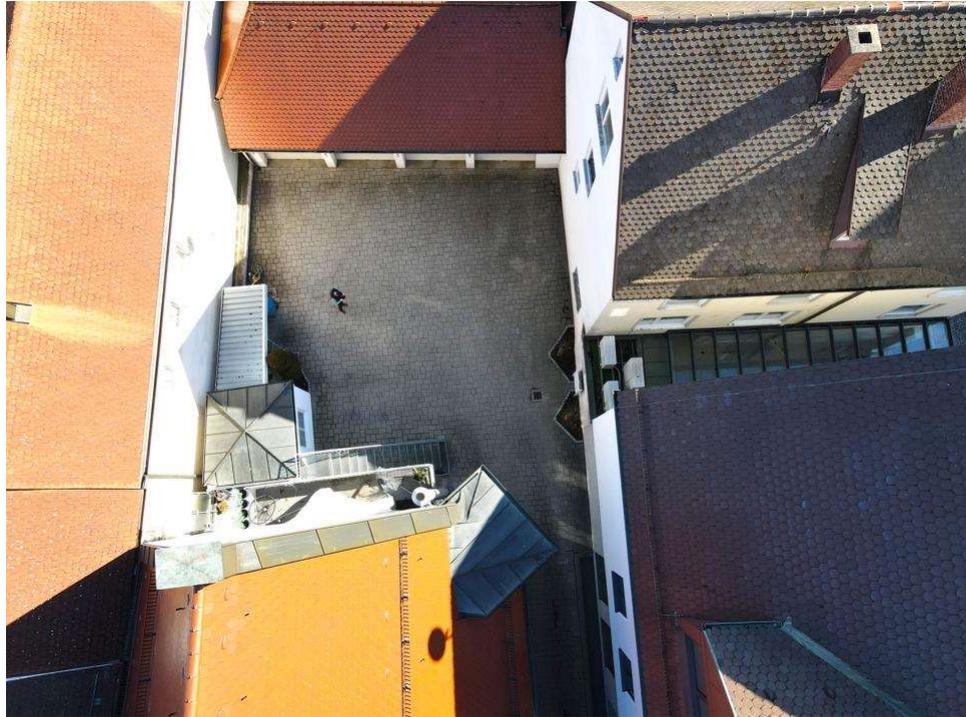
EXPOSE



Garage - Hier erhalten Sie zwei Stellplätze



ausreichend Rangierfläche im eignen Hof



Draufsicht Hof



zwei Parkplätze in Duplex-Variante gehören zum Objekt



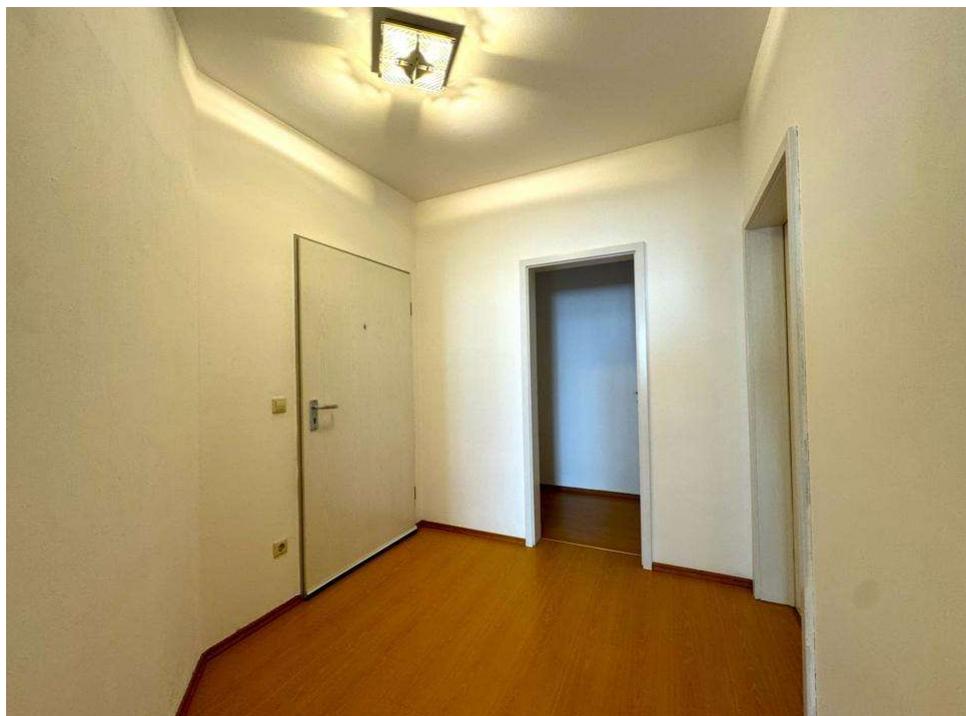
Wohnzugang getrennt von Personalzugang



Zugang



Bereich vor der Einheit



Eingangsbereich



Diele 1. OG



Wohn- Esszimmer



Wohn- Esszimmer



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer



Schlafzimmer 2 von 3



Schlafzimmer 2 von 3



Schlafzimmer 3 von 3



Küche



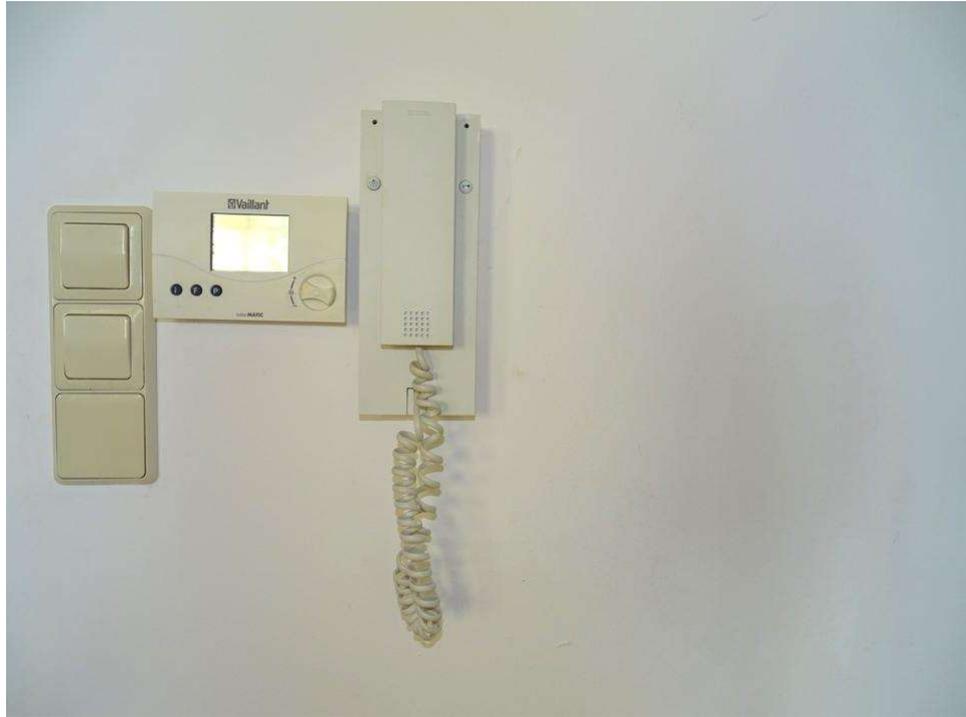
Küche mit Fenster



Badezimmer



Badezimmer



Thermostatt und elektrische Türöffnung mit Gegensprechanlage in allen Einheiten



Apotheke ist gegenüber



Der Schimmelturm ist einen Steinwurf entfernt



Albertus-Magnus-Platz am Abend

PS Finanz GmbH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 82 40 1 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@ps-finanz.com | www.ps-finanz.com

EXPOSE



Herzog-Georg-Straße bei Nacht



umgeben von schönen Gebäuden

PS Finanz GmbH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 82 40 1 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@ps-finanz.com | www.ps-finanz.com

EXPOSE



Rathaus ist einen Steinwurf entfernt

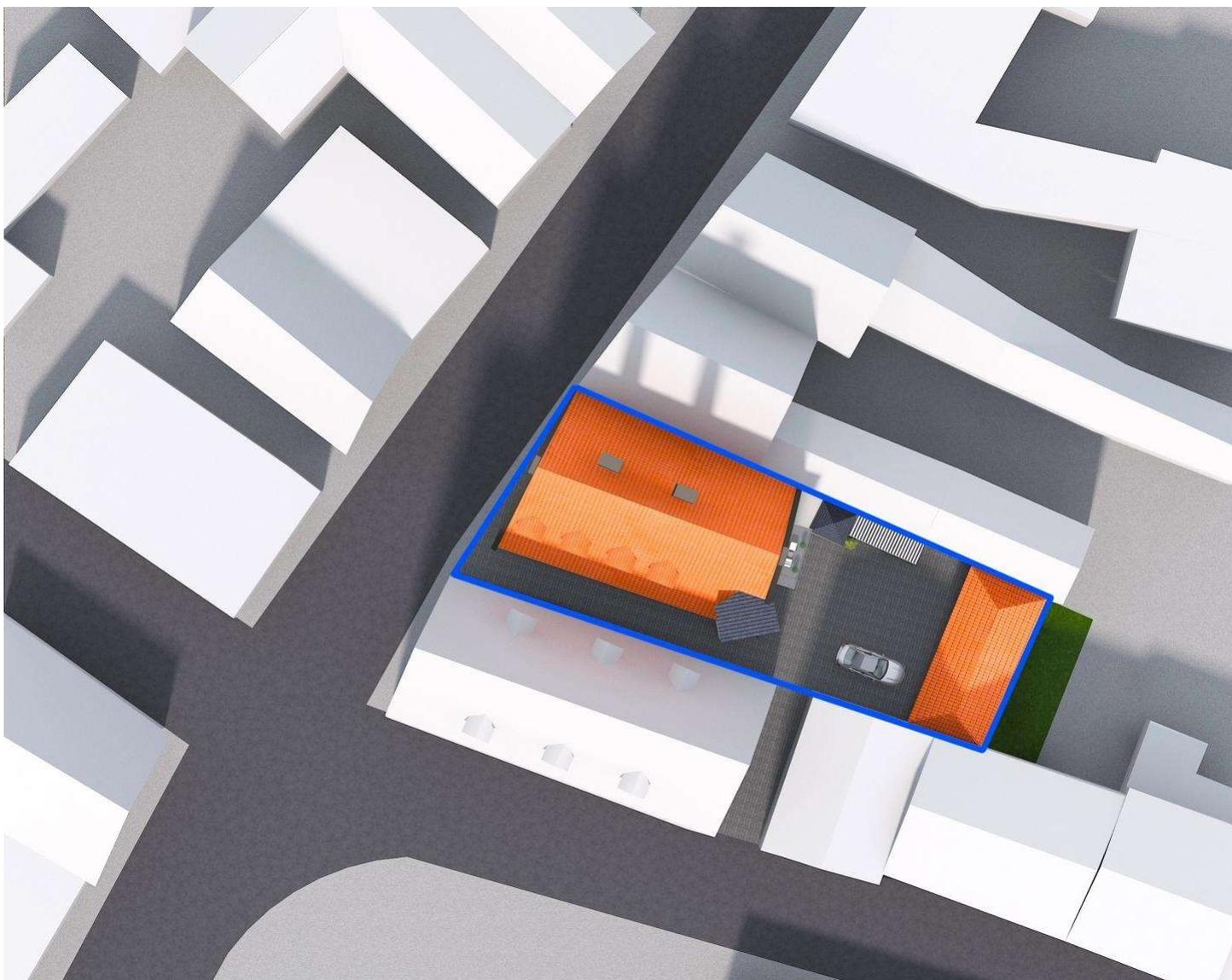


3D-Grundriss OG mit Einrichtungsvorschlag

PS Finanz GmbH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 82 40 1 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@ps-finanz.com | www.ps-finanz.com

EXPOSE



3D-Lageplan mit beiden Gebäuden

PS Finanz GmbH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 82 40 1 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@ps-finanz.com | www.ps-finanz.com

EXPOSE



3D-Grundriss DG-Lager mit Einrichtungsvorschlag

PS Finanz GmbH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 82 40 1 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@ps-finanz.com | www.ps-finanz.com

EXPOSE