Ein Projekt von Das Wirtschaftsforum Kolednjak & Kollegen GmbH & Co. KG

> Denkmalgeschütztes Gebäude
> Kleine, exklusive Wohnanlage
> Hochwertige Ausstattung
> zentrale Lage, gut situierte Nachbarschaft

BiResidenz

Elegantes Wohnen im Denkmalschutz-Gebäude

Lauingen an der Donau von oben mit seinem historischen Stadtzentrum und den dichten Wäldern entlang des Ufers.

Leben in Lauingen

an der Donau. Naturnah und historisch.

Die malerische Kleinstadt Lauingen bietet sowohl seinen Einwohnern als auch Besuchern zahlreiche Sehenswürdigkeiten und Freizeitbeschäftigungen. Allein elf Kirchen können in Lauingen besucht werden, ferner gehören zu den Highlights das alte Rathaus, der Schimmelturm, das Herzogschloss oder der Albertus-Weg. In und um Lauingen lädt die herrliche Natur entlang der Donau zum Wandern, Fahrrad fahren und anderen Sportarten ein. Das Pfannental und der Luitpoldhain erfreuen sich ebenfalls großer Beliebtheit bei den Lauingern und seinen Gästen. Die zahlreichen von der Stadt geschaffenen Einrichtungen (Hallenbad, Stadthalle, etc.) runden das sehr attraktive Kultur- und Freizeitangebot ab.

Die Zufriedenheit aller, die im Landkreis Dillingen und insbesondere in Lauingen leben, ist groß. Das hat größtenteils auch etwas mit der ausgezeichneten wirtschaftlichen Lage und der perfekten Infrastruktur zu tun. Besonders hervorzuheben ist die traditionell geringe Arbeitslosenquote, die in den letzten Jahren bei rund 2 % liegt. Verschiedenste mittelständische Unternehmen haben sich in und um Lauingen angesiedelt. Lauingen überzeugt ferner mit guten Schulen, Kindergärten, KiTas, Ganztagesbetreuungen und einem abwechslungsreichen Angebot für Jugendliche. Optimale Voraussetzungen, hier eine Immobilie zur Kapitalanlage oder zum Eigennutz zu erwerben.

Die wichtigsten Fakten über Lauingen an der Donau

> gehört zum Landkreis Dillingen an der Donau
> Einwohner: 11.060 (249 Einwohner je km²)
> entstand im 6. Jahrhundert
> liegt direkt an der Donau im schwäbischen Donautal
> schönes historisches Stadtzentrum
> zahlreiche Sehenswürdigkeiten
> hohe Wohn- und Lebensqualität
> ausgezeichnete Infrastruktur
> sehr gute Verkehrsanbindung mit eigenem Bahnhof
> Konstant niedrige Arbeitslosenquote (ca. 2 %)

B16
Riedhauser Straße
Johannesstr.
Dillinger Straße
Bahnhofstr.
ZENTRUM
Herzog-Georg-Straße
Aislinger Str.
LUDWIGSAU
Gundelfinger Straße
Brenz
Donau
Auwaldsee
Aislinger Str.
BIResidenz
Restaurant
Supermarkt/Lebensmittelgeschäft
Bildungseinrichtung
Bahnhof
Stadthalle Lauingen
St. Johannes Kirche
Bank/Geldautomat
Kinderspielplatz/Naturkneippanlage

Lage BIResidenz

Sehr zentral mit guter Verkehrsanbindung

Die schöne, denkmalgeschützte Villa befindet sich in unmittelbarer Nähe zum beliebten und historischen Stadtzentrum von Lauingen. Damit sind fußläufig verschiedene Geschäfte, Bäcker, Einkaufsmärkte und Restaurants schnell und unkompliziert erreichbar. Die kleinen Straßen und Gassen laden allerdings auch dazu ein, einen schönen Spaziergang zu machen, der zumeist ans nicht weit entfernte Ufer der Donau führt (rund 10 Minuten zu Fuß). Die Wege entlang des Flusses bieten ausreichend Möglichkeiten, Sport im Freien zu treiben und die bezaubernde Natur ganz gleich in welcher Jahreszeit zu genießen.

Die „BIResidenz" befindet sich in der Bahnhofstraße 1, der Bahnhof von Lauingen ist nur 250 Meter entfernt; wer den öffentlichen Nahverkehr im Alltag nutzt, kann sich durch die praktische Lage viel Zeit und Aufwand sparen. Jedoch gestaltet sich die Verkehrsanbindung auch mit dem eigenen Pkw mehr als vorteilhaft; in nur fünf Minuten kann die nächst gelegene Auffahrt zur B16 erreicht werden. Im Übringen ist trotz der Nähe zu größeren Straßen und den Bahngleisen keine starke Geräuschbelastung gegeben.

Praktisch, vorteilhaft und sicher erweist sich dieser Standort, ganz gleich, ob die Immobilie zum Eigennutz oder zur Kapitalanlage erworben werden möchte.

Die denkmalgeschützte Villa in der Bahnhofstraße 1, Lauingen an der Donau

Das Objekt

Leben in einer denkmalgeschützten Villa

Die denkmalgeschützte kleine Villa in Lauingen an der Donau wurde um 1900 erbaut. Der Baustil kann der Neorennaissance zugeordnet werden, was sich primär durch die geradlinige und filligrane Fassade äußert. Im Zuge der aktuellen Sanierungen entsteht ansprechender und moderner Wohnraum. Die vier gut geschnittenen Immobilien überzeugen mit großzügigen, hellen Zimmern, einer angenehmen Raumhöhe (ca. 2,60 m) sowie einer hochwertigen Ausstattung. In allen Wohnräumen wird eine energiesparende Fußbodenheizung verlegt, darüber stilvolle Parkettböden, die gut zum Altbaucharakter dieses Hauses passen. Die Bäder werden vollständig erneuert und begeistern mit eleganter Sanitäreinrichtung, dabei verfügt jedes Badezimmer über eine Dusche, ein Waschbecken und einen Waschmaschinenanschluss. Die Toiletten sind stets abgetrennt. Alle Wohnungen erhalten neue Innen- und Außentüren, zudem werden die Fenster sachgemäß saniert. Auch die Technik wird erneuert, unter anderem wird eine sparsame Gas-Hybrid-Heizung in Kombination mit einer Wärmepumpe eingebaut. Unterhalb der Garagen (im Kellergeschoss) befinden sich Abstellräume für die Wohnungen, welche zusätzlichen Stauraum bieten. Die gesamte Sanierung wird fachgerecht und in hoher Qualität durchgeführt, so entsteht individueller Wohnraum zum Eigennutz oder zur Kapitalanlage.

Highlights BIResidenz auf einen Blick:

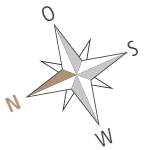
> Denkmalgeschütztes Gebäude
> Raumhöhe ca. 2,60 Meter
> Kleine, exklusive Wohnanlage
> Stellplatz oder Garage für jede Wohnung
> zentrale Lage, gut situierte Nachbarschaft

Sanierungs- und Umbaumaßnahmen:

> Einbau einer Gas-Hybrid-Heizung mit Wärmepumpe
> Vollständige Sanierung der Fenster
> Einbau hochwertiger Ausstattung (z. B. Fußbodenheizung)
> Moderne, exklusive Bäder
> Anbau von zwei Terrassen

Wohnung I

Erdgeschoss

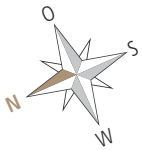


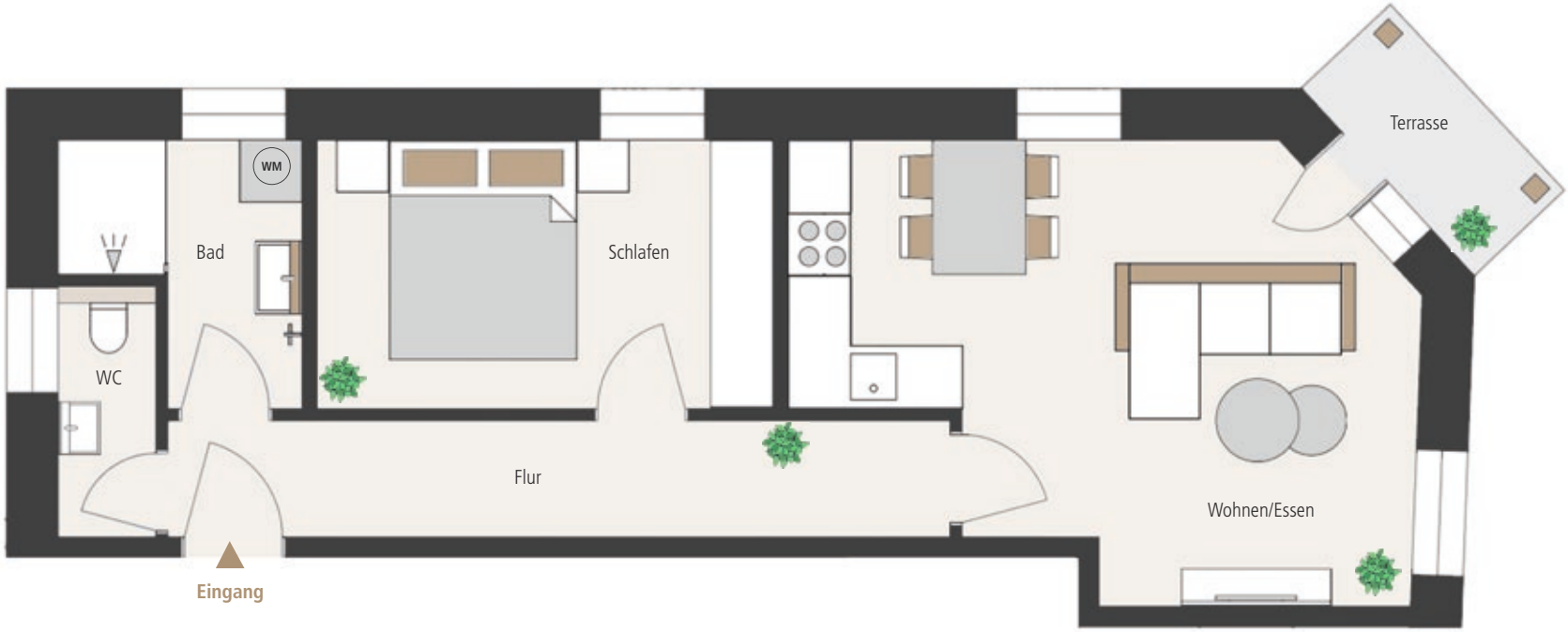
WOHNFLÄCHE:

Wohnen/Essen	29,28 qm
Schlafen	12,07 qm
Büro	9,73 qm
Ankleide	4,87 qm
HW	2,19 qm
Flur	8,93 qm
Bad	4,86 qm
WC 1	1,21 qm
WC 2	1,50 qm
Terrasse (1/2)	4,00 qm
Gesamt	**78,64 qm**

Wohnung 2

Erdgeschoss



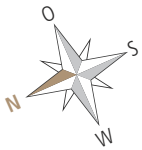


WOHNFLÄCHE:

Wohnen/Essen	22,83 qm
Schlafen	11,69 qm
Flur	8,46 qm
Bad	3,36 qm
WC	3,58 qm
Terrasse (1/2)	3,00 qm
Gesamt	**52,92 qm**

Wohnung 3

1. Obergeschoss

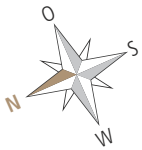


WOHNFLÄCHE:

Wohnen/Essen	19,09 qm
Schlafen	14,59 qm
Flur	10,94 qm
Bad	4,96 qm
Dachterrasse (1/2)	7,40 qm
Gesamt	**56,98 qm**

Wohnung 4

1. Obergeschoss

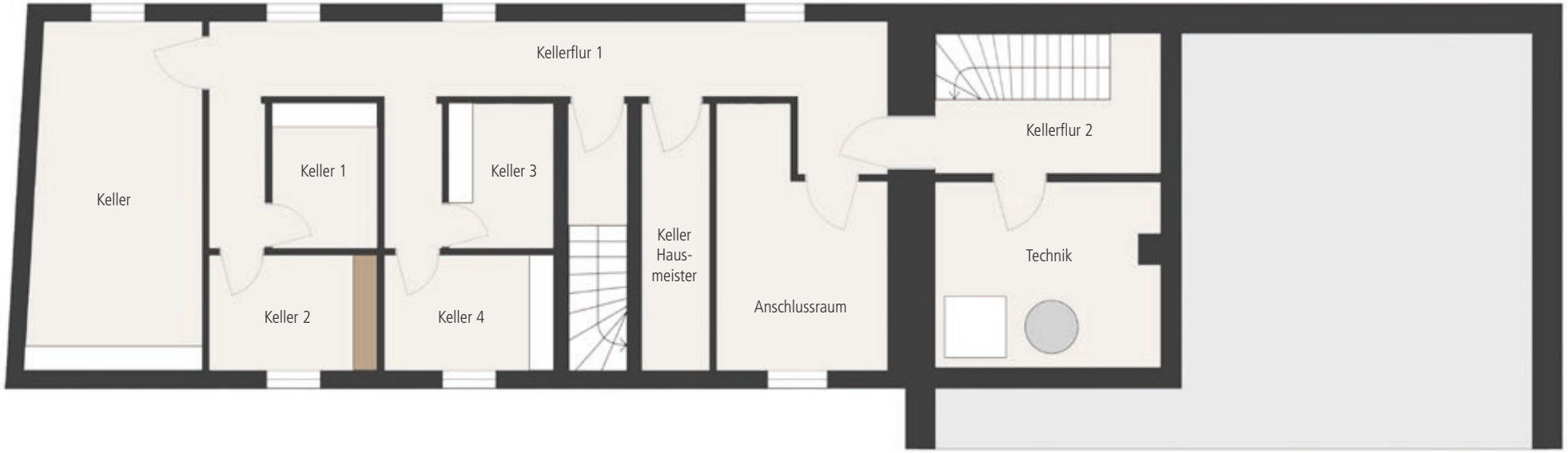


WOHNFLÄCHE:

Wohnen/Essen	29,46 qm
Schlafen	11,69 qm
Flur	8,46 qm
Bad	3,36 qm
WC	3,58 qm
Balkon (1/2)	3,00 qm
Gesamt	**59,55 qm**

Keller

Untergeschoss



Stellplätze und Garagen

Ludwigstraße

Angebotsvorbehalt

Rechtliche Informationen

Alle Angaben dieses Projekts wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Die Grundrissbeispiele sind nicht maßstabsgetreu. Technische Änderungen und nicht wesentlich verminderte Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung bleiben vorbehalten. Eine Gewähr für die Richtigkeit der in diesem Exposé gemachten Angaben kann aufgrund von eventuellen Druck- oder Schreibfehlern nicht gegeben werden. Prospekthersteller, -herausgeber und Anbieter des Objektes haften weder für die Richtigkeit von wirtschaftlichen und steuerlichen Prognosen, noch werden daraus erwachsende Ziele des Interessenten Geschäftsgrundlage des Angebotes. Das Exposé wurde aufgrund der eingereichten Eingabeplanung erstellt. Für Änderungen in der Bauausführung aufgrund geänderter, behördlicher Genehmigung, insbesondere in Bezug auf Farbgebung, die Lage der Fenster, Größe und Umfang der Gärten und des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums, kann keine Gewähr übernommen werden.

Hinweis:

Die im Prospekt dargestellten 3D-Bilder sind nur beispielhafte Bilder und stellen nicht die reale Umsetzung des Bauprojektes dar, das Gleiche gilt für die dargestellten Farbgebungen des Bauprojektes.

Bauherr:

K & K Vermögensverwaltungs-GmbH
Sportallee 17
86368 Gersthofen

DAS WIRTSCHAFTSFORUM

Ihr Ansprechpartner / Vertrieb
DAS WIRTSCHAFTSFORUM
Kolednjak & Kollegen GmbH & Co. KG
Döllgast-Strasse 12, 86199 Augsburg
Telefon: 0821/ 439 72 62
info@das-wirtschaftsforum.de
www.das-wirtschaftsforum.de

© apartmedien | Werbeagentur Augsburg