KENSINGTON®
Finest Properties International

Einfamilienhaus mit Gartentraum und zwei Garagen
für Selbstversorger und Familie

Allgemein:

Objektnr. extern:	EMH7063	**Stand vom:**	06.08.2025
Nutzungsart:	Wohnen	**Vermarktungsart:**	Kauf
Objektart:	Haus	**Baujahr:**	1955
Ort:	89415 Lauingen (Donau) / Faimingen	**Verfügbar ab:**	ab sofort
Wohnfläche:	130,00 m²	**Nutzfläche:**	200,00 m²
Grundstücksfläche:	1.561,00 m²	**Anzahl Zimmer:**	5,5
Anzahl Schlafzimmer:	4,0	**Anzahl Badezimmer:**	1,0
Anzahl Stellplätze:	5,0	**Zustand:**	Nach Vereinbarung

Preise:

Kaufpreis:	379.000,00 €	**Provisionspflichtig:**	ja
Provision:	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	**Gültig bis:**	18.10.2032
Jahrgang:	2014	**Wertklasse:**	H
Befeuerung:	Oel	**Primärer Energieträger:**	Öl
Endenergiebedarf:	264.7 kWh/m²/a		

Ansprechpartner:

Firma:	EM Hartmann Immobilien	**Name:**	Elisabeth M. Hartmann
Position:	Franchisenehmer, Sachverständige für Immobilienbewertung	**Straße:**	Ulmer Str. 31
Ort:	86660 Tapfheim	**www:**	https://www.kensington-donauries.com

Infrastruktur:

Autobahn A:	21 km	**Fernbahnhof in :**	3 km

Objektbeschreibung:

Ein Zuhause mit Herz – wo Familie Goldschmid (Name geändert) ihr Glück fand

Dieses charmante Einfamilienhaus östlich von Gundelfingen an der Donau ist mehr als nur ein Gebäude – es ist ein Ort gelebter Familiengeschichte. Familie Goldschmid hat hier viele glückliche Jahre verbracht, bevor sie aus beruflichen Gründen schweren Herzens weiterziehen musste. Sie hat mir von ihrem Leben hier erzählt – und ich möchte Ihnen dieses besondere Gefühl weitergeben.

Auf einem großzügigen Grundstück von rund 1.561 m² bietet das Haus Raum für individuelle Lebensentwürfe – ideal für Familien mit Kindern oder auch für Mehrgenerationenwohnen. Die Goldschmids nutzten den weitläufigen Garten nicht nur als Spielparadies für ihre Kinder, sondern auch als Rückzugsort vom Alltag: ein gemauerter Grillplatz, eine Spielwiese, Obstbäume voller Früchte und ein gepflegtes Gemüsebeet mit angeschlossenem Gewächshaus waren fester Bestandteil ihres Alltags.

Im Inneren des Hauses verteilen sich fünf helle Zimmer auf einladende Weise. Die kleine Wohnküche war das Herzstück des Familienlebens – hier wurde gekocht, gelacht und gemeinsam geplant. Das Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse bot Raum für entspannte Abende, während die Kinder oben in ihren liebevoll eingerichteten Zimmern spielten oder lasen.

Die Goldschmids erzählten mir, wie sehr sie die Kombination aus modernisierten Details und nostalgischem Charme schätzten: Die stilvollen Laminat- und Parkettböden, die großen Fenster, die helle Atmosphäre. Besonders in Erinnerung geblieben ist ihnen der Kachelofen aus den 1970er-Jahren, der mit Regeltechnik für behagliche Winterabende sorgte – ein Stück Vergangenheit mit Gegenwarts-Komfort.

Im Untergeschoss fanden sie Platz für Hobbys und praktische Dinge – von der geräumigen Waschküche bis zu mehreren Lagerräumen. Ein nicht ausgebautes Dachgeschoss bot ihnen Raum für Ideen, vielleicht eines Tages ein Atelier oder ein Wintergarten. Auch die Garage mit Werkstattgrube wurde intensiv genutzt – für Reparaturen, Bastelprojekte oder einfach als Rückzugsort mit Radio und Kaffee.

„Es war unser kleines Paradies“, sagten sie. „Ein Ort voller Freiheit, Wärme und Leben. Wenn wir nicht hätten umziehen müssen – wir wären geblieben.“ Nun wartet dieses Haus auf eine neue Familie, die es mit Leben füllt. Vielleicht mit Kindern, die wieder barfuß über den Rasen laufen. Vielleicht mit Träumen, die hier Wirklichkeit werden.

Sind Sie bereit, Ihre eigene Geschichte zu schreiben? Für die Besichtigung bitten wir um eine kurze Finanzierungsbestätigung im Vorfeld – vielen Dank!

Elisabeth M. Hartmann Mobil: +49 (0) 172 82 42 997 | E-Mail: info@immokonzept-hartmann.de

Lage:

Die Immobilie liegt in Faimingen und ist ein Ortsteil westlich der Stadt Lauingen im Landkreis Dillingen a. d. Donau. Dieser Ortsteil eine Station am touristisch bedeutsamen Donauradweg und der 2006 neu eröffneten Via Danubia. Durch die Ausgrabungen des römischen Apollo-Grannus-Tempels gehört Faimingen zu den beachtenswertesten Römerorten in Bayern.
Wenn Sie mehr darüber wissen wollen:
www.lauingen.de/de/freizeit-touristik/sehenswuerdigkeiten/apollo-grannus-tempel

Das Dorf liegt im Donauried. Durch eine Staustufe zur Wasserkraftnutzung ist ein Speichersee im Flusslauf entstanden, der zahlreichen Vogelarten Heimat bietet. Ein Landschaftsschutzgebiet sichert die wertvollen Auwald Bestände.

Lauingen/Faimingen liegt an der Bahnstrecke Ulm-Regensburg (Donautalbahn) und der B16. Anbindungen bestehen zur Autobahn A7 Kempten-Würzburg (18 km) und A8 Stuttgart-München (20 km). Die Autobahnen sind in weniger als 30 Minuten durch die 1,5 km entfernte Umgehungsstraße erreichbar.

Ausstattung:

Erdgeschoss:

- Diele - Fliesen - Fußbodenheizung
- Holztreppen
- Wohnungstüre/Windfang
- Flur - vorbereitet für Ihren eigenen Geschmack
- Wohnzimmer - Einbauwohnwand, Parkettboden, Kachelofen
- 1 Zimmer - der Fußboden ist vorbereitet für Ihren eigenen Geschmack
- Wohnküche - Fliesen, Fußbodenheizung, Ofenanschluss
- Bad - Fußbodenheizung, Eckbadewanne und Waschbecken
- WC - gefliest

Obergeschoss:

- Treppenhaus
- Wohnungstüre/ Windfang
- Flur - Laminat Holzoptik
- 3 Zimmer - eines mit Balkon, Laminatböden, mit Trittschalldämmung
- Doppelkachelofen - Tag und Nachtabsenkung
- WC - gefliest
- Ankleidezimmer

Dachgeschoss:

- Bodenisolierung vollflächig

- Ausbaureserve

Keller:

- 4 Räume (Waschküche, Boiler und Zugang zum Garten)
- 10.000 Liter Heizöltank (ca. 85 % befüllt) (unterirdisch, außen)

Garage:

- 2 aneinander liegende Garagen (mit Flügeltüren)

Sonstiges:

Das Haus wurde in den letzten beiden Jahren liebevoll und fachlich von den Eigentümern saniert und modernisiert. Für Ihren ersten Überblick, hier ein Ausschnitt diverser Maßnahmen:

Innenbereich

- Haustüre - neu
- Bad und WCs - neu
- Wände und Böden - teilweise neu und teilweise saniert
- Internet-, Satellit-, oder Kabelanschluss - möglich
- Fußbodenheizung - individuell steuerbar
- Treppenlift - zur Nachrüstung vorhanden
- Rollladenkästen - isoliert
- Dachstuhl - isoliert mit Steinwolle und OSB-Brettern, Fetten nach unten überlappend
- Keller - Leitungen und Strom wurden größtenteils erneuert
- und einiges mehr....

Auch der Außenbereich wurde stehts professionell gepflegt:

- ca. 10 qm Gewächshaus
- ca. 75 qm Gemüsebeet
- ca. 18 Obstsorten im Obstgarten
- Wasseranschluss nach außen
- Brunnen
- überdachte Gartenlaube mit Grillplatz (Licht und Strom vorhanden)
- und großflächig Freiplatz (Rasen) für Ihre eine- oder andere Idee.

Da die Immobilie aufgrund eines Materialschadens der WC-Armatur erlitt, haben Sie die Möglichkeit für einige Räumlichkeiten nochmals Ihre eigenen Ideen einzubringen. Der Schaden hinterließ lediglich Oberflächenschädigungen, welche bereits zurück gebaut wurden.
Fragen Sie gerne bei uns nach.

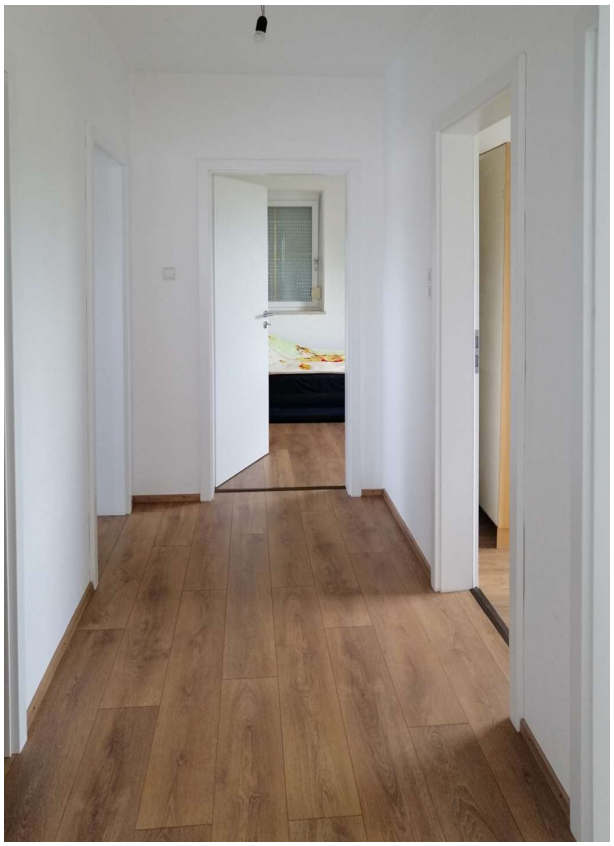
Bilder

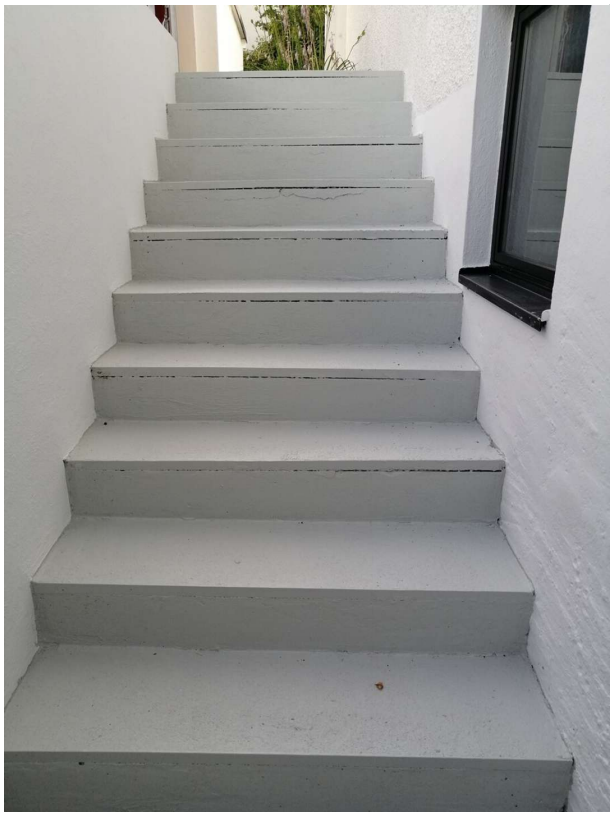
Zufahrt mit Hoftor abschließbar

Musterausstattung

Musterausstattung

Musterausstattung

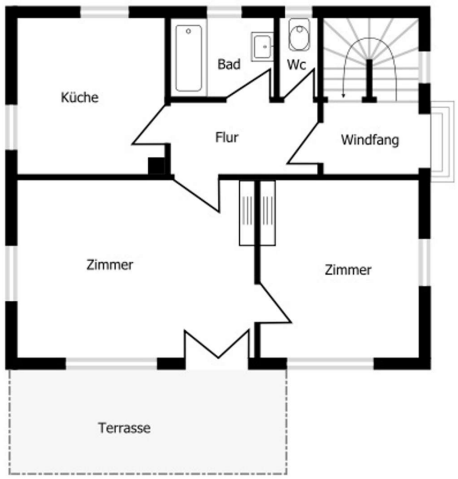




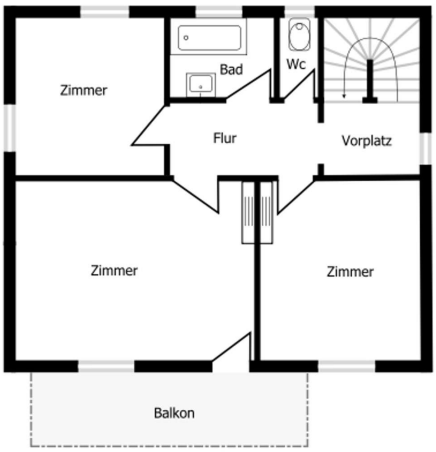
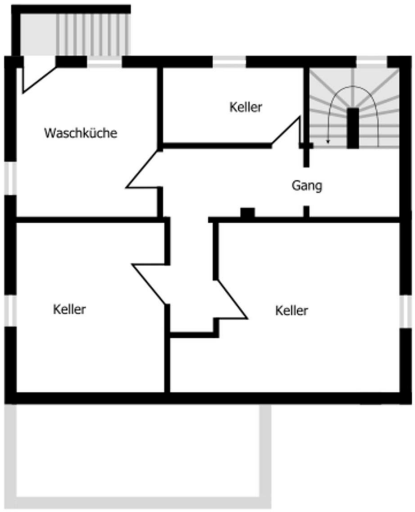
Gewächshaus mit Strom und Wasser

Faimingen

Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss