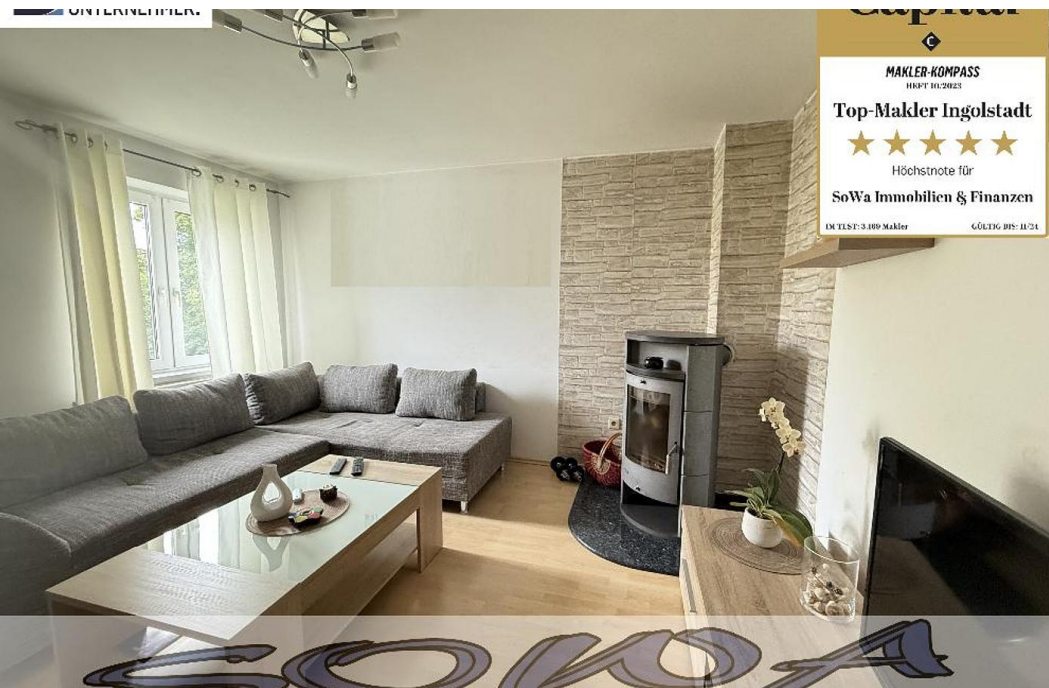


## 86633 Neuburg

2 Wohneinheiten zusammengelegt! Helle, schöne 5 Zimmer mit Balkon und mit Garage in Neuburg - Ein Objekt von Ihrem Immobilienpartner SOWA Immobilien und Finanzen



Kaufpreis  
**287.000 €**

Wohnfläche  
**92,73 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**5**

Ihr Ansprechpartner  
**SOWA Immobilien & Finanzen**

Sonja Walter  
08431-5871083  
info@sowa-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche          | 92,73 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 5                    |
| Balkone / Terrassen | 1                    |
| Badezimmer          | 1                    |
| Schlafzimmer        | 3                    |
| Stellplätze         | 1                    |

### Preise & Kosten

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Kaufpreis               | 287.000 € |
| Provision mit mit MwSt. | true      |

### Ausstattung

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Bad                  |                    |
| Bodenbelag           | Fliesen<br>Laminat |
| Kamin                | ja                 |
| Küche                | Einbauküche        |
| Rolladen             | ja                 |
| Befeuerung           | Gas                |
| Heizungsart          | Etagenheizung      |
| Stellplatzart        | Garage             |
| Serviceleistungen    | Reinigungsservice  |
| Wasch- / Trockenraum | ja                 |

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1962     |
| Zustand | gepflegt |

### Objekt-Titel

2 Wohneinheiten zusammengelegt! Helle, schöne 5 Zimmer mit Balkon und mit Garage in Neuburg - Ein Objekt von Ihrem Immobilienpartner SOWA Immobilien und Finanzen

### Lage-Beschreibung

Online-ID:  
TBRVQVXS

Objekt-Nr.:  
4342



Neuburg an der Donau erstreckt sich auf eine Fläche von 81 km<sup>2</sup> und gehört zum Landkreis Neuburg-Schrobenhausen und ist der Sitz der Kreisverwaltung. Zu den angrenzenden Landkreisen gehören Ingolstadt, Pfaffenhofen, Aichach-Friedberg, Donau-Ries und Eichstätt. Die aktuelle Einwohnerzahl liegt bei rund 30.000 Einwohnern. Wirtschaftlich gehört Neuburg zur Boom Region 10. Die größten Arbeitgeber der Stadt sind die Unternehmen Verallia Deutschland, Rockwool, Faurecia, Knauf, Leoni sowie die Hoffmann Unternehmensgruppe (Sonax und Hoffmann Mineral) in den Bereichen Glas- und Chemische Industrie. Ebenso wurde 2014 das AUDI driving experience center mit einer eignen Teststrecke eröffnet, in dem sich auch die Audi Motorsportabteilung befindet. Abgerundet wird der Arbeitsmarkt mit einem funktionierenden Mittelstand. Viele Einwohner arbeiten in der naheliegen Großstadt Ingolstadt mit dem größten Arbeitgeber der Audi AG. Die Stadt verfügt über alle Schulen (Grundschule, Mittelschule, Realschule, Wirtschaftsschule, Gymnasium, Berufsoberschule, Fachoberschule). Studieren ist auch in Neuburg auf dem THI Campus möglich oder z.B. in Ingolstadt, Eichstätt und München. Auch für die Freizeitaktivitäten bietet Neuburg einiges, ob verschiedene Fitnessstudios, Schwimmbad, Hallenbad, Wälder und Seen rund herum, Jazz, Kino, Gastronomie etc. Verkehr: Im Stadtgebiet ist ein Stadtbus-Line vorhanden, die Städte Ingolstadt (15 Min), Augsburg (40 Min), München (60 Min), Nürnberg (70 Min) sind mit dem Auto gut zu erreichen. Des Weiteren verfügt Neuburg über einen eigenen Bahnhof.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

Derzeit handelt es sich hier um eine 5 Zimmer Wohnung, die durch Zusammenlegung von zwei Wohneinheiten entstand

- Die Wohnung können zurück in zwei separate Wohneinheiten verwandelt werden
- Es handelt sich hier um eine 2 Zimmer Wohnung mit ca. 37,21 m<sup>2</sup> und einer 4 Zimmer Wohnung mit ca. 58,56 m<sup>2</sup>

Die 2 Zimmer Wohnung verfügt über:

- Badezimmer
- Wohn-Essbereich mit Zugang auf den Balkon
- Schlafzimmer

Die 4 Zimmer Wohnung verfügt über:

- Badezimmer
- 3 Schlafzimmer
- Wohn-Essbereich

Jede der Wohnungen verfügen über einen separaten Kellerabteil. Eine Garage steht Ihnen zu, Parken zur Verfügung.

Die Garage kann für 20.000,00 € erworben werden.

Eine Besichtigung kann kurzfristig stattfinden.

Alle Angaben ohne Gewähr.

## Objektbeschreibung

---

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: E
- erstellt am: 10.12.2019
- gültig bis: 09.12.2029
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 137 kWh/(m²a)
- Endenergiebedarf für Strom: ca. 0 kWh/(m²a)
- Endenergiebedarf für Heizung: ca. 137 kWh/(m²a)
- Heizungsart: Etagenheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1962

## sonstige Angaben

---

SOWA Immobilien & Finanzen ist Ihr Partner bei

- Immobilien Kauf und Verkauf,
- Immobilien Vermietung und Mieten,
- Immobilien Finanzierung – auch wenn Sie das Objekt nicht bei uns kaufen -,
- alle Versicherungen rund um die Immobilie,

alles aus einer Hand.

Weitere Immobilien finden Sie unter [www.sowa-immobilien.de](http://www.sowa-immobilien.de)

Durch unser Netzwerk aus über 400 Banken, Sparkassen und Versicherungen können wir Ihnen sehr attraktive Konditionen ermöglichen. Des Weiteren übernehmen wir natürlich auch Finanzierungen für Objekte von anderen Anbietern. Fordern Sie kostenlos Ihren Finanzierungsvergleich an.

Unser vollständiges Impressum finden Sie unter: <http://www.sowa-immobilien.de/48>

SOWA Immobilien & Finanzen Inh. Sonja Walter  
Neuhofstrasse 236 d  
86633 Neuburg  
Telefon: +49 (0) 84 31 – 587 10 83  
Telefax: +49 (0) 84 31 – 432 47 33  
[info@sowa-immobilien.de](mailto:info@sowa-immobilien.de)

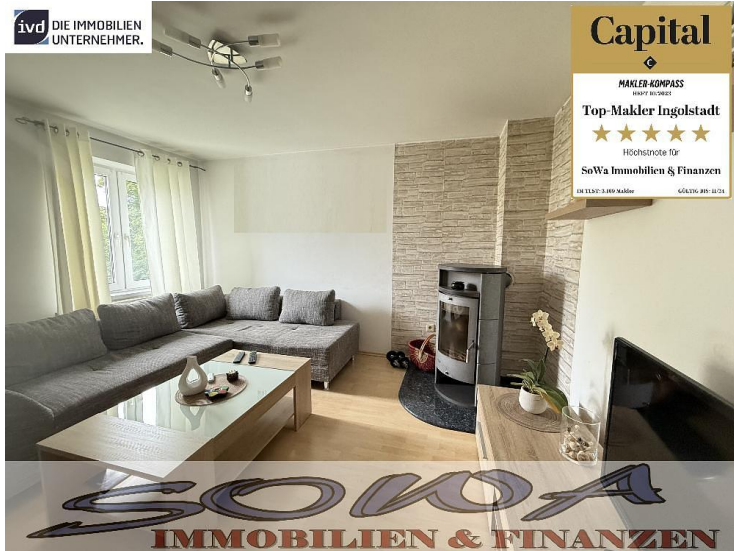
Immobilienmakler

Immobilienmakler § 34c GewO: Zuständige Aufsichtsbehörde IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München.

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz: DE 159-285-00095



# Impressionen



**SOWA**  
IMMOBILIEN & FINANZEN  
SINCE 1994 IN DER HAND DER SPEZIALISTEN FÜR IMMOBILIEN

Für diese Immobilie  
Ihr Ansprechpartner

**Sonja Walter**  
Inhaberin  
Immobilienmaklerin, Betriebswirtin VWA, Bankkauffrau, Versicherungsfachfrau BWV  
Akreditiertes Vereinsmitglied des BVPF - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft

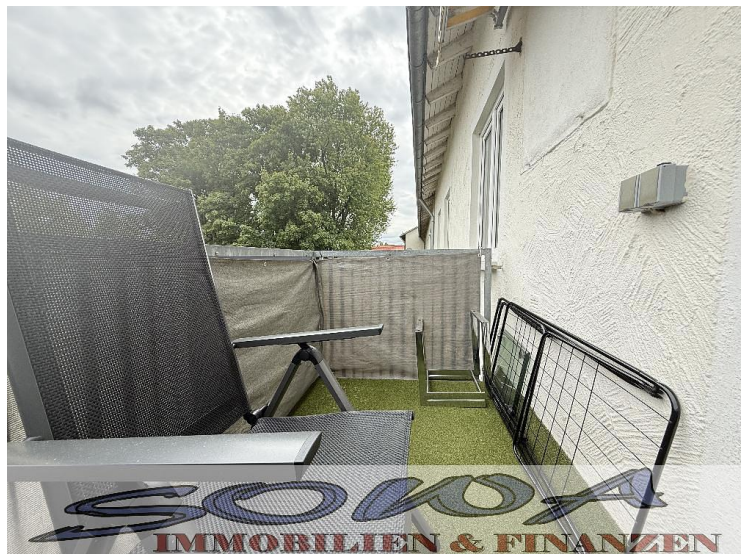
Tel. 08431 - 587 10 83 | Mobil. 0177 - 300 81 09  
[sonja.walter@sowa-immobilien.de](mailto:sonja.walter@sowa-immobilien.de)

Ich freue mich  
auf Ihren Anruf  
oder E-Mail.

Wir freuen uns auf  
Ihren Besuch.  
Neuhofstraße 236d, Neuburg







**SOWA**  
IMMOBILIEN & FINANZEN

**Sie möchten Ihr Zuhause wechseln?**

Sie möchten wissen was Ihre jetzige Immobilie Wert ist?

Sprechen Sie mit uns - für Sie natürlich kostenlos

Ihre  
**Sonja Walter**  
 Inhaberin  
 Immobilienmaklerin, Betriebswirtin VWA, Bankkauffrau, Versicherungsfachfrau BAV  
 Akkreditiertes Vereinsmitglied des BVP - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft

Telefon 08431 - 587 10 83 | Mobil 0177 - 300 81 09  
 info@sowa-immobilien.de www.sowa-immobilien.de

Wir freuen uns auf Ihren Anruf, E-Mail und persönlichen Besuch in unserem Büro.

**Ihr Immobilien  
 Experte in der Region**





