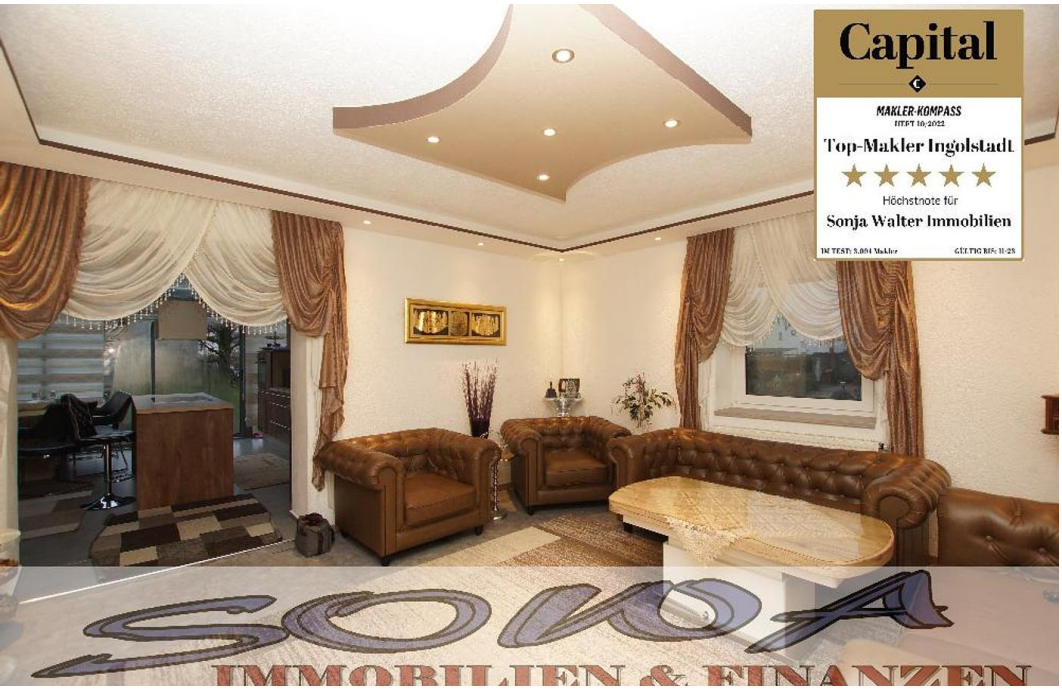
86633 Neuburg

3/4 Zimmer Erdgeschosswohnung mit Wintergarten und Garten in Neuburg a. d. Donau - Ein Objekt von Ihrem Immobilienpartner SOWA Immobilien und Finanzen



Kaufpreis
249.000 €

Wohnfläche
98 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner

SOWA Immobilien & Finanzen

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	98 m²
Zimmer	4
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000 €
provisionspflichtig	Ja
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1951
Wärmewert	383.7
Wertklasse	H
gültig bis	06-2033
Ausstelldatum	21.06.2023
Endenergiebedarf	383.7

Zustand

Baujahr	1951
Zustand	gepflegt

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Laminat
Rolladen	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Wintergarten	Ja
Gartennutzung	Ja
Breitbandzugang	1.000.000 1000000.0
Wasch-/Trockenraum	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Objekt-Titel

3/4 Zimmer Erdgeschosswohnung mit Wintergarten und Garten in Neuburg a. d. Donau - Ein Objekt von Ihrem Immobilienpartner SOWA Immobilien und Finanzen

Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer guten Lage in Neuburg. Von hier aus haben Sie in unmittelbarer Nähe genügen Einkaufsmöglichkeiten, Kino, Bank, Grundschule, Seniorenheim etc.

Online-ID:
DUTZVYLT

Objekt-Nr.:
2026-0091-11-17-SW

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Vom Zentrum sind Sie nur einige Minuten entfernt. Neuburg an der Donau erstreckt sich auf eine Fläche von 81 km² und gehört zu dem 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 zu der Boom Region 10. Neuburg gehört auch zu dem Speckgürtel von Ingolstadt dazu.

Neuburg an der Donau ist eine Kleinstadt mit viel Potential. Die Stadt hat sich in den letzten Jahren stark entwickelt. Zu den größten Arbeitgebern der Stadt zählen die Unternehmen: Verallia Deutschland, Smurfit Kappa Süd, Magna Seating GmbH, 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 eigenen Teststrecke eröffnet, in dem sich auch die Audi Motorsportabteilung befindet. Viele Einwohner arbeiten in der nahgelegenen Großstadt Ingolstadt mit dem größten Arbeitgeber, der Audi AG. Ab dem Jahr 2026 tritt die Audi AG in der FIA-Formel-1-Weltmeisterschaft an. Der Standort hierfür ist in Neuburg an der Donau. Somit werden neue Arbeitsstellen geschaffen und auch neue Einwohner werden nach Neuburg zuziehen

Die Stadt bietet aber auch an Bildung viele Möglichkeiten, da alle Schulen hier geboten werden (Grundschule, Mittelschule, Realschule, Wirtschaftsschule, Berufsschule, Gymnasium, Fachoberschule, Berufsoberschule, Fachoberschule). Studieren ist auch in Neuburg auf dem THI Campus möglich oder z.B. in Ingolstadt, Eichstätt und München. Der THI-Campus wird seit dem Sommer 2023 bereits genutzt und wächst stetig weiter. Bis die gesamte Anlage fertiggestellt werden soll rechnet man bis zu dem Jahr 2026. Somit wird Neuburg zu einem Hochschulstandort. Neuburg verfügt auch über ausreichend Kindergärten, Kitas und Altenheime.

Auch für die Freizeitaktivitäten ist in Neuburg gesorgt, ob Schwimmbad, Freibad, Kino, Bars, verschiedene Fitnessstudios, Wälder und Seen rund herum, Gastronomie oder Veranstaltungen wie das Schlossfest (alle zwei Jahre) oder Hofgartenfest (alle 2 Jahre) und „Neuburg leuchtet“. Neuburg verfügt über eine traumhafte Altstadt.

Zum Baden und erholen eignen sich aber auch die Seen um Neuburg herum z. B. Weichering, Irgertsheim etc.

Verkehr: Im Stadtgebiet ist ein Stadtbus vorhanden, die Städte Ingolstadt (ca. 15 min), Augsburg (ca. 40 min), München (ca. 60 min), Nürnberg (ca. 70 min) sind mit dem Auto gut zu erreichen. Des Weiteren verfügt Neuburg auch über einen eigenen Bahnhof.

Ausstattungs-Beschreibung

Großzügige 3/4 Zimmer Wohnung im Erdgeschoss mit eignem Garten in Neuburg

Wohnfläche von ca. 98 m².

Küche

Kinderzimmer

Bad

Schlafzimmer

großes Wohnzimmer

Wintergarten mit Zugang in den Garten

Zusätzliches Zimmer im DG (beheizt) - ideal für Homeoffice etc.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil sowie ein Heizraum mit eigene Öl Heizung - Sie bezahlen nur das, was Sie verbrauchen.

Ein Gemeinschaftlicher Wasch-/Trockenraum steht Ihnen zur Verfügung.

Die Wohnung ist in kürze bezugsfrei.

Sie haben Interesse? Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: H

- erstellt am: 21.06.2023

- gültig bis: 20.06.2033

- Art des Energieausweises: nach Bedarf

- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 383,7 kWh/(m²a)

- Endenergiebedarf für Strom: ca. 0 kWh/(m²a)

- Endenergiebedarf für Heizung: ca. 383,7 kWh/(m²a)

- Heizungsart: Zentralheizung

- Baujahr: 1951

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

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

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

7/25

Impressionen















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 BWV
Akkreditiertes Vereinsmitglied des BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft

Telefon 08431 - 587 10 83 | Mobil 0177 - 300 81 09

info@sowa-immobilien.de www.sowa-immobilien.de

Ihr Immobilien Experte in der Region

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















SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN
Unser Ziel ist es jedem ein Eigenheim zu ermöglichen.



