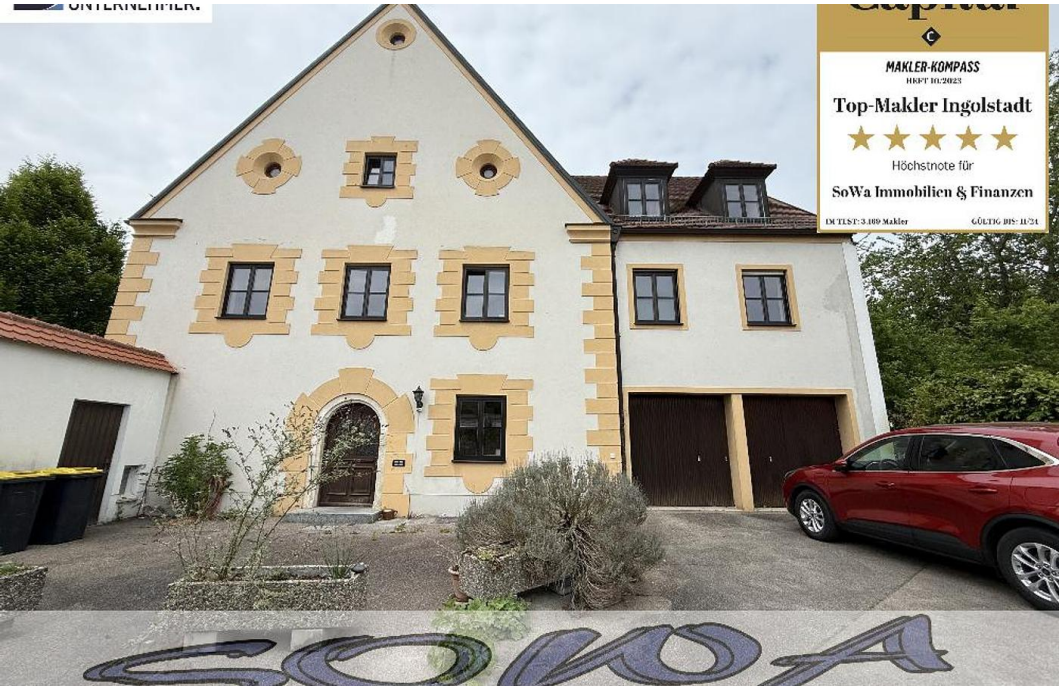
## 86633 Neuburg an der Donau

# Attraktives Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten, zwei Garagen und Garten in zentraler Lage in Neuburg - Ein Objekt von Ihrem Immobilienpartner SOWA Immobilien und Finanzen




Preis
**auf Anfrage**

Wohnfläche
**359,83 m²**

Zimmer
**15**

**Ihr Ansprechpartner**

SOWA Immobilien & Finanzen

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

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 359,83 m² |
| Zimmer | 15 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Badezimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 8 |
| Stellplätze | 2 |
| Grundstücksfläche | 436 m² |
| Wohneinheiten | 5 |

### Zustand

| | |
|---|---|
| Alter | Altbau |
| Zustand | gepflegt |

### Austattung

| | |
|---|---|
| Bad | |
| Bodenbelag | Marmor<br>Fliesen<br>Laminat<br>Parkett |
| Küche | Einbauküche |
| Dachform | Satteldach |
| Gäste-WC | Ja |
| Rolladen | Ja |
| Dachboden | Ja |
| Befeuerung | Gas |
| Abstellraum | Ja |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| unterkellert | Ja |
| Gartennutzung | Ja |
| Stellplatzart | Garage<br>Freiplatz |
| Breitbandzugang | Bis zu 1.000 Mbit/s möglich (Kabel) |
| Online-ID: ZBKRKZQY | |
| Wasch-/Trockenraum | |
| Ausstattungs-Kategorie: 4373 | |

### Objekt-Titel

Attraktives Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten, zwei Garagen und Garten in zentraler Lage in Neuburg - Ein Objekt von Ihrem Immobilienpartner SOWA Immobilien und Finanzen

### Lage-Beschreibung

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer zentralen Lage. Die Umgebung ist eine Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern. Hier haben Sie eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Bauweise entlang der Bahnhofstraße ist eine Mischung aus historischen Gebäuden und modernen Neubauten. In der Umgebung gibt es Grünanlagen, die zum Entspannen und Verweilen einladen. In der Nähe finden Sie Schulen, Imbiss, Restaurants, Bäckerei, Ärzte, Apotheken, Finanzamt, Landratsamt, Krankenhaus, THI Campus, Geschäfte etc.

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden Sie im Stadtzentrum fußläufig ca. 5 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

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus verfügt über 5 Wohnungen verteilt auf eine Wohnfläche von ca. 359,83 m² auf einem 436 m² Grundstück.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über:

- 3,5 Zimmer Erdgeschoss Wohnung mit ca. 85,25 m²

- 4,5 Zimmer Wohnung im Obergeschoss mit ca. 150,18 m²

- 2 Zimmer Wohnung im Dachgeschoss mit ca. 36,64 m²

- 2 Zimmer Wohnung im Dachgeschoss mit ca. 40,38 m²

- 2 Zimmer Dachgeschoss Wohnung mit ca. 47,53 m²

Der Balkon und die Terrasse sind in der Wohnfläche nicht berücksichtigt.

Jede Wohnung verfügt über einen Kellerabteil

Es stehen noch zwei Garagen zur Verfügung. Die Rechte Garage verfügt noch über einen Abstellraum mit Zugang in den Garten (Erdgeschoss Wohnung).

Der Innenhof ist abschließbar.

Die Wohnung im Erdgeschoss sowie die drei Wohnungen im Dachgeschoss sind vermietet.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist bezugsfrei.

Das Mehrfamilienhaus ist in der Denkmalschutzliste eingetragen.

Bahnhofstraße B 148. Ehem. Hofgärtnerhaus, zweigeschossiger Traufseitbau mit auffälliger Putzgliederung (erneuert), 2. Hälfte 17. Jh.

Es wird kein Energieausweis benötigt - es handelt sich um ein Denkmalschutzobjekt.

Sie haben Interesse? Melden Sie sich bei uns.

Gerne senden wir Ihnen das ausführliche Exposé zu.

Alle Angaben ohne Gewähr.

## Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

## 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

Die EU-Kommission stellt auf der Internetseite http://ec.europa.eu/consumers/odr/ die Möglichkeit zur Verfügung, ein Beschwerdeverfahren zur Online-Streitbeilegung für Verbraucher (OS) durchzuführen. SOWA Immobilien & Finanzen ist nicht bereit und nicht verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

8/23

## Impressionen













SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN


SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN


SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN


SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN


SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN
Für diese Immobilie
Ihr Ansprechpartner
Ich freue mich auf Ihren Anruf oder E-Mail.
Sonja Walter
Inhaberin
Immobilienmaklerin, Betriebswirtin VWA, Bankkauffrau, Versicherungsfachfrau BWV
Akkreditiertes Vereinsmitglied des BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft
Tel. 08431 - 587 10 83 | Mobil. 0177 - 300 81 09
sonja.walter@sowa-immobilien.de
Wir freuen uns auf Ihren Besuch.
Neuhofstraße 236d, Neuburg


SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN


SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN


SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN


SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN


SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN


SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN


SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN


SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN


SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN


SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN

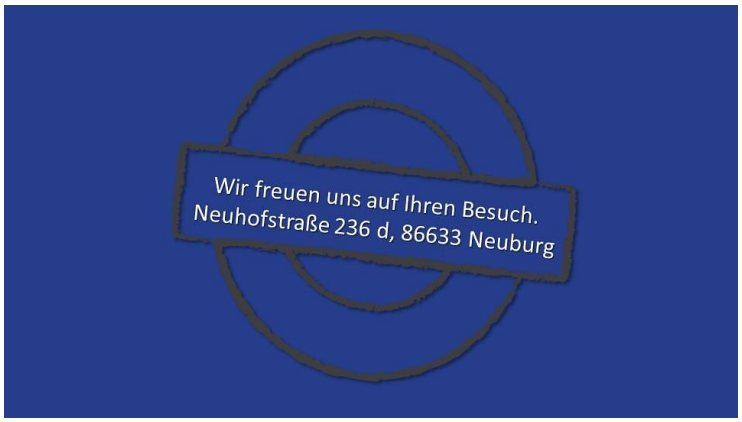

SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN










Wir freuen uns auf Ihren Besuch.
Neuhofstraße 236 d, 86633 Neuburg






























SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN


SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN


SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN


SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN


SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN


SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN


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