



86706 Weichering

Attraktives Haus mit Ausbaupotential und mit großzügigem Grundstück und Waldfläche in Weichering - Ein Objekt von Ihrem Immobilienpartner SOWA Immobilien und Finanzen



399.000 €

Kaufpreis

104 m²

Wohnfläche

2466 m²

Grundstücksfläche

3

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

SOWA Immobilien & Finanzen

Sonja Walter

Tel.: 08431-5871083

sonja.walter@sowa-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	104 m ²
Grundstücksfläche	2.466 m ²
Zimmer	3

Energieausweis

Art	Bedarf
Aussteldatum	16.05.2025
gültig bis	05.05.2026
Endenergiebedarf	393.3
Wärmewert	393.3
Wertklasse	H

Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die
Courtage-Hinweis	Die

Allgemeine Infos

Gruppennummer	0
---------------	---



Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

Attraktives Einfamilienhaus mit Erweiterungspotential (Ausbau Dachgeschoss)

Das Einfamilienhaus mit einer aktuellen Wohnfläche von ca. 104 m² (EG) auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 2.466 m² verfügt über:

- Erdgeschoss mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Tageslichtbadezimmer
- Dachgeschoss kann zu Wohnzwecken ausgebaut werden – neues Dach + Dachfenster schon vorhanden (geeignet als Studio, Schlafzimmer etc.)
- Kellergeschoss mit Lagerraum, 2 Kellerräume, 1 Hobbyraum und einem Heizraum
- Das Haus verfügt über eine überdachte Terrasse mit einem großzügigen Gartengrundstück mit Gartenhaus
- Zu dem Grundstück gehören 2 Waldflächen
- Stellplätze stehen im Hof zur Verfügung

Das Haus wurde saniert und renoviert: neue Strom-, Wasser- und Abwasserleitung, das Dach wurde erneuert und der Dachstuhl ertüchtigt, Fenster ausgetauscht, neue Heizung und neue Öltanks etc.

Ideal für eine Familie oder auch Gewerbetreibende die ein großzügiges Grundstück benötigen.

Sie haben Interesse? Melden Sie sich bei uns.

Gerne senden wir Ihnen das ausführliche Exposé zu.

Eine Besichtigung lohnt sich, kontaktieren Sie uns.

Alle Angaben ohne Gewähr.



Beschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: H
- erstellt am: 16.05.2025
- gültig bis: 16.05.2035
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 393,3 kWh/(m²a)
- Endenergiebedarf für Strom: ca. 0 kWh/(m²a)
- Endenergiebedarf für Heizung: ca. 393,3 kWh/(m²a)

Lage

Weichering verfügt über einen eigenen Bahnhof.

Am Straßende viel Privatsphäre.

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend. Weichering selbst gehört zum Landkreis Neuburg-Schrobenhausen und bietet eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden.

Die Umgebung ist von viel Grün geprägt. Zudem gibt es gute Möglichkeiten für Spaziergänge und Radtouren in der Natur.

Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in Neuburg ca. 10 km oder in Karlshuld ca. 6,8 km entfernt

Der Ort liegt in der Planungsregion Ingolstadt an der Bundesstraße 16 zwischen Neuburg an der Donau und Ingolstadt und verfügt über einen Bahnhof an der Donautalbahn Ingolstadt–Ulm. Zwei Kilometer nördlich von Weichering verläuft die Donau, an deren Südufer sich hier eine bewaldete Auen- und Moorlandschaft anschließt. Auch im Süden von Weichering befindet sich ein Waldgebiet, in dem der Weicheringer See liegt. Durch den Ort fließt das Flüsschen Ach, ab Ingolstadt als Sandrach bezeichnet, dass das südlich gelegene Donaumoos entwässert.

Schulen: Grundschule.

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











Für diese Immobilie

Ihr Ansprechpartner

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









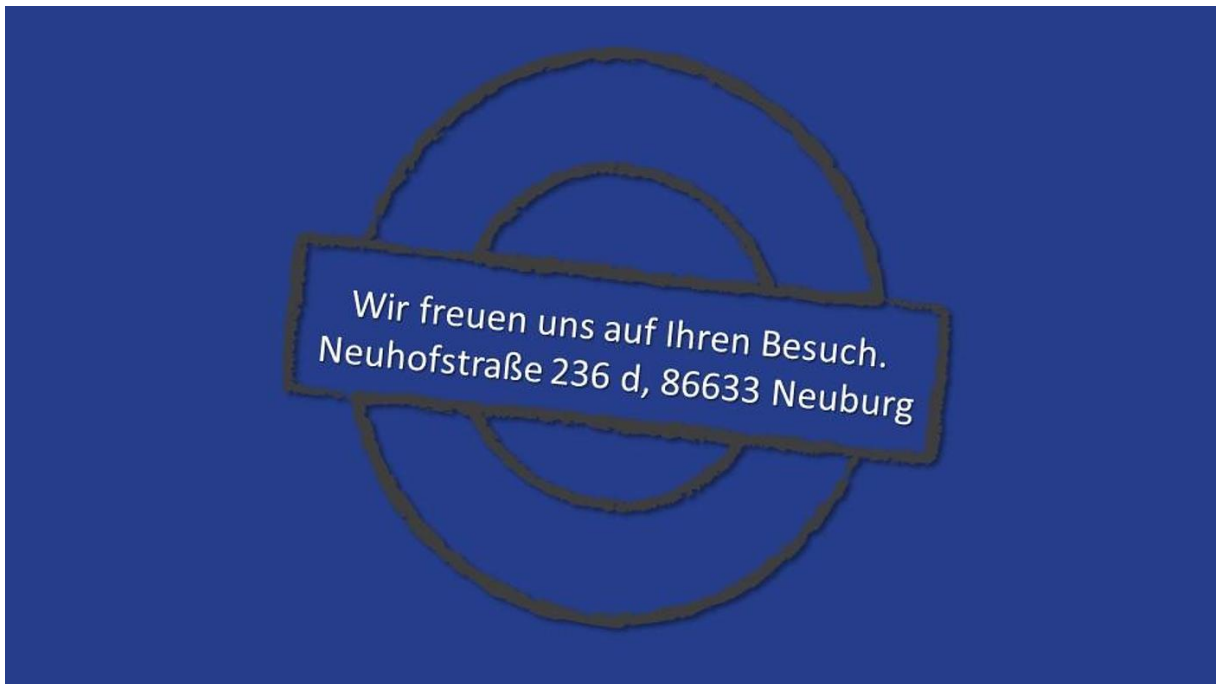




























SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN



SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN







