

## 86633 Neuburg

Boarding Apartment oder Büro im Erdgeschoss mit Terrasse und 2 Stellplätzen - Ein Objekt von Ihrem Immobilienpartner SOWA Immobilien und Finanzen



Kaufpreis  
**160.000 €**

Gesamtfläche  
**35,03 m<sup>2</sup>**

Ihr Ansprechpartner  
**SOWA Immobilien & Finanzen**

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

### Flächen & Zimmer

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Gesamtfläche | 35,03 m <sup>2</sup> |
| Stellplätze  | 2                    |

### Preise & Kosten

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Kaufpreis               | 160.000 € |
| Provision mit mit MwSt. | true      |

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 2022     |
| Zustand | gepflegt |

### Ausstattung

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Befeuerung             | Pellet          |
| Heizungsart            | Fußbodenheizung |
| Ausstattungs-Kategorie | GEHOB<br>EN     |

### Energieausweis

|                  |        |
|------------------|--------|
| Art              | Bedarf |
| Baujahr (Haus)   | 2022   |
| Wärmewert        | 41.4   |
| Wertklasse       | A      |
| Endenergiebedarf | 41.4   |

### Objekt-Titel

Boarding Apartment oder Büro im Erdgeschoss mit Terrasse und 2 Stellplätzen - Ein Objekt von Ihrem Immobilienpartner SOWA Immobilien und Finanzen

### Lage-Beschreibung

Online-ID:  
MSQPCPRT

Objekt-Nr.:  
4019



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

In unmittelbarer Nähe finden Sie Banken, Tankstelle, Supermarkt, Bäckerei, Schulen, Kindergarten, Ärzte etc.  
Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Gewerbegebiet Neuburg Grünau und im Stadtzentrum vorhanden.  
Neuburg an der Donau (ca. 30.000 Einwohner) ist eine Große Kreisstadt und der Sitz der Kreisverwaltung des oberbayerischen Landkreises Neuburg-Schrobenhausen. Neuburg war jahrhundertlang Residenzstadt für das Herzogtum Pfalz-Neuburg, was sich in der Architektur bis heute widerspiegelt und in der schönen Altstadt zu bestaunen ist.  
Neuburg gehört zur starken Wirtschaftsregion 10 im weiteren Umfeld befinden sich starke Arbeitgeber wie z. B. Sonax | Hoffmann Mineral, Richard Schulz, Verallia, Rockwool, Magna, Audi AG Motorsport. Im weiteren Umfeld Ingolstadt die Audi AG, Media-Saturn-Holding, Conti Temic Microelektronik GmbH, Airbus, Edeka.  
Schulen: Grund-, Haupt-, Real-, Wirtschafts-, Berufsschule, Gymnasium und der Campus der THL. Universität in Eichstätt und Ingolstadt.  
Einkaufen: Geschäfte des täglichen Bedarfs sind genügend vorhanden hinzu kommt die Stadt sowie der Südpark.  
Ärzte/Krankenhaus: AMEOS Klinikum St. Elisabeth mit einer Kinderklinik, guter Ärzteversorgung sowie ca. 20 km entfernt das Klinikum Ingolstadt  
Neuburg verfügt über einen Bahnhof. Die Bundesstraße B16 führt an Neuburg vorbei. Die nächste Autobahnanbindung der A9 ist Ingolstadt bzw. Manching.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

Dieses Boarding Apartment oder Büro im Erdgeschoss mit einer Gewerbefläche von ca. 35,03 m<sup>2</sup> verfügt über:

- Wohn-/Schlafbereich oder Büroraum mit einer Küchenzeile
- Terrasse
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken
- Separater Kellerabteil
- 2 Stellplätze
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum

Es handelt sich um ein KfW 55 Klimahaus Standard.

Ein Stellplatz befindet sich direkt vor der Terrasse. Pflegeleichter Vynilboden.

Das Boarding-Apartment können Sie als Gewerbe z. B. Büro oder auch Wohnen auf Zeit nutzen. Sprechen Sie uns hierzu bitte an.

Sie haben Interesse? Gerne senden wir Ihnen das ausführliche Expose zu.

Eine Besichtigung kann kurzfristig stattfinden.

Alle Angaben ohne Gewähr.

## Objektbeschreibung

---

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: A
- erstellt am: 31.05.2023
- gültig bis: 31.05.2033
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 41,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Endenergiebedarf für Strom: ca. 0 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Endenergiebedarf für Heizung: ca. 41,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Heizungsart: Fußbodenheizung
- Befeuerung: Pellets
- Baujahr: 2022

## 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

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  
und Sie werden an Experten in Anspruch

Für diese Immobilie  
Ihr Ansprechpartner

**Sonja Walter**  
Inhaberin  
Immobilienmaklerin, Betriebswirtin VWA, Bankkauffrau, Versicherungsfachfrau BWV  
Akreditiertes Vereinsmitglied des BVI - 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  
und Sie werden an Experten in Anspruch

## 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  
Akreditiertes Vereinsmitglied des BVI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft

Telefon 08431 - 587 10 83 | Mobil 0177 - 300 81 09  
[info@sowa-immobilien.de](mailto:info@sowa-immobilien.de) [www.sowa-immobilien.de](http://www.sowa-immobilien.de)

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

Ihr Immobilien  
Experte in der Region



