



93339 Riedenburg

Ausblick und Natur - Bezugsfreie 3 Zimmerwohnung in Riedenburg - Geislhof - Ein Objekt von Ihrem Immobilienpartner SOWA Immobilien und Finanzen



210.000 €

Kaufpreis

91,45 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

SOWA Immobilien & Finanzen

Sonja Walter

Tel.: 08431-5871083

sonja.walter@sowa-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	91,45 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	3
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	210.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die
Courtage-Hinweis	Die



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	18.02.2019
gültig bis	02.06.2026
Baujahr (Haus)	1973
Stromwert	4
Wärmewert	136.4
Wertklasse	E
Endenergiebedarf	136.4

Allgemeine Infos

Gruppennummer 0

Zustand

Baujahr 1973
letzte Modernisierung 2016
Zustand gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
rollstuhlgerecht	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Sauna	✓
Swimmingpool	✓
seniorengerecht	✓

Befeuern

Elektro	✓
---------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Breitbandzugang

Geschwindigkeit	1 Tausend
Technik	ja, 1000 MBit/s

Bad

Dusche	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Osten	✓
Westen	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Zu verkaufen ist eine 3 Zimmerwohnung mit Garage

Die Wohnung wurde vom Eigentümer selbst genutzt und ist in einem sehr guten Zustand. In den letzten Jahren wurde sehr viel modernisiert und saniert/renoviert. Der Grundriss Küche/Esszimmer wurde geändert. Strom wurde modernisiert. Neue Böden, Türen, Haustüre, Fenster, Küche, neu verputzt. Bad und WC wurden neu gestaltet, das Badezimmer verfügt nun über eine Dusche.

- Hochwertige Einbauküche
- Parkettboden im Wohnzimmer und Flur
- Große Fensterflächen

Die Wohnung ist im Haus 29, Stock 5. Sie ist über das innenliegende Treppenhaus oder den Aufzug erreichbar. Über eine abschließbare Türe erreichen Sie den eigenen Laubengang, welcher wie ein überdachter Balkon ist. Hier ist morgen Sonne bis ca. Mittags. Von hier aus geht es über die Wohnungs-/Haustüre in die Wohnung. Die Wohnung beginnt mit einem kleinen Flur, rechts davon befindet sich die Küche. Gerade aus weiter erreichen Sie das Ess-/Wohnzimmer. Links davon ist das Kinderzimmer, Badezimmer, WC, Garderobe und das Elternschlafzimmer. Zugang auf den großzügigen Balkon mit Nachmittags-/Abendsonne ist über das Wohnzimmer und Elternschlafzimmer möglich.

Aufzug auch in den Keller



Steckdose in der Garage und im Kellerabteil -> Ideal für das E-Bike etc.

Zur Wohnanlage gehört ein Schwimmbad (15x6 Meter), Sauna und Solarium, welches sich am Anfang der Wohnanlage im Haus 25 befindet.

Die Wohnung ist barrierearm erreichbar. Ebenes Treppenhaus, Lift bis in den Keller, Zugang zur Wohnung nur eine kleine Schwelle.

Das Domizil bietet ein angenehmes Wohngefühl und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder auch Kapitalanleger, sowie als Ferienwohnung.

Sie haben Interesse? Kontaktieren Sie uns, gerne senden wir Ihnen das ausführliche Exposé.

Alle Angaben ohne Gewähr.



Beschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: E
- erstellt am: 18.02.2019
- gültig bis: 19.02.2029
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 136,4 kWh/(m²a)
- Endenergiebedarf für Strom: ca. 4 kWh/(m²a)
- Endenergiebedarf für Heizung: ca. 136,4 kWh/(m²a)
- Befeuerung: Elektro
- Baujahr: 1973

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Wohnlage. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und Natur.

Riedenburg ist eine Stadt im niederbayerischen Landkreis Kelheim und liegt im Altmühltal am Fuße der Rosenberg und der beiden Burgruinen Rabenstein und Tachenstein.

Kelheim ist die Kreisstadt des Landkreises, zu welcher Riedenburg gehört. Übertagt wird Kelheim von der Befreiungshalle, die auf einem Bergsporn zwischen Donau- und Altmühltal liegt. Die Stadt liegt am Ausgang des Donaudurchbruchs unterhalb des Michelsberges an der Mündung der Altmühl in die Donau, demnach kurz hinter der Stelle, an der die Donau die Fränkische Alb durchquert. Die Stadt liegt an Donau und Altmühl bzw. Main-Donau-Kanal zwischen Ingolstadt und Regensburg. Westlich der Stadt liegt mit dem Naturwald Buchenwälder in der südlichen Frankenalb eines der größten Waldschutzgebiete Bayerns.

Kita, Kindergarten, Grund-, und Mittelschule, Johann-Simon-Mayr-Realschule, Schulbushaltestelle ca. 50 Meter entfernt

Einkaufen: Geschäfte des täglichen Bedarfs z.B. REWE, Lidl, Netto

Medizinische Versorgung: Ärzte, Zahnärzte, Apotheke, Krankengymnastik, neues Ärztehaus
Eröffnung Mai 2026, Kreiskrankenhaus Kelheim, Klinikum Ingolstadt

Riedenburg liegt inmitten des bayerischen Jura und ist eingebettet in der herrlichen Landschaft des Altmühltals. In dieser fantastischen Landschaft Kulisse bietet Riedenburg den idealen Ausgangspunkt für Erholung und Entspannung.

Ein gut ausgebautes Rad- und Wanderwegenetzwerk, eine hervorragende Gastronomie, sowie ein vielschichtiges Angebot an Freizeitaktivitäten in und um Riedenburg warten auf Sie. In der Nähe befindet sich das Schloss Hexenagger.

Viele Riedenburger pendeln nach Ingolstadt (Audi ca. 35 km) sowie nach Kelheim zur Arbeit.

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



ivd DIE IMMOBILIEN
UNTERNEHMER.



SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN



SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN
Unser Ziel ist es jeden am Experten zu empfangen.

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



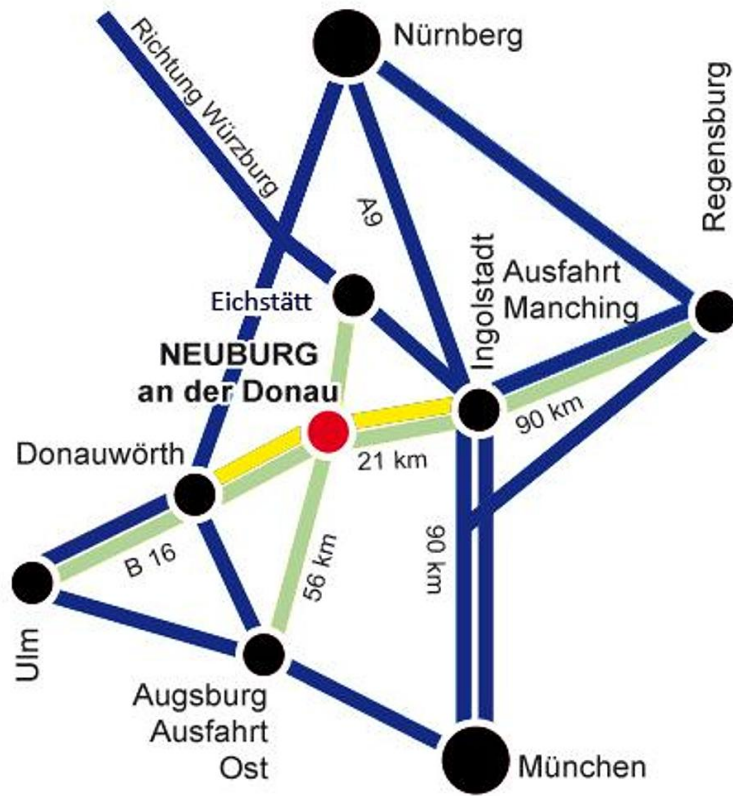
























SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN

SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN
Unser Ziel ist es jeden am Experten zu empfangen.

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

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

**Ihr Immobilien
Experte in der Region**







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







ivd DIE IMMOBILIEN
UNTERNEHMER.

Capital

MAKLER-KOMPASS
2019
Top Makler Ingolstadt
★★★★★
1923/2019
SOWA Immobilien & Finanzen
IN 83074 LÄRCHENWEG 10/11





