



## 86633 Neuburg

Hochwertige 4 Zimmer Wohnung mit Balkon, Aufzug, Stadtlage in Neuburg - Ein Objekt von Ihrem Immobilienpartner SOWA Immobilien und Finanzen



**499.000 €**

Kaufpreis

**102,53 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**SOWA Immobilien & Finanzen**

Sonja Walter

Tel.: 08431-5871083

[sonja.walter@sowa-immobilien.de](mailto:sonja.walter@sowa-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	102,53 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die
Courtage-Hinweis	Die

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	26.03.2020
gültig bis	03.06.2026
Baujahr (Haus)	2018
Wärmewert	42.5
Wertklasse	A
Endenergiebedarf	42.5



## Zustand

Baujahr	2018
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kabel / Sat-TV	✓
Rolladen	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befeuern

Fernwärme	✓
-----------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Breitbandzugang

Geschwindigkeit	1 Million Mbit/s
-----------------	------------------

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Fernwärme	✓
Fußbodenheizung	✓

### Fahrstuhl

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

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Hochwertige 4 Zimmer Wohnung mit Balkon und Aufzug in der Wohnanlage

Die moderne 4 Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 102,53 m<sup>2</sup> verfügt über:

- Wohnen-/Essen-/Kochen mit einer hochwertigen Einbauküche Speis
- Balkon, zugänglich vom Wohn-/Essbereich
- Schlafzimmer
- 2 Kinderzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC, Waschbecken und Anschluss für die Waschmaschine
- Separates WC mit WC und Waschbecken
- Aufzug

Zu der Wohnung gehört ein Kellerabteil.

In unmittelbarer Nähe, Penny, Norma, Action, KITA, Kindergarten, Grundschule, Stadtbushaltestelle. Zum Zentrum (Spitalplatz) sind es nur 950 Meter.

Tiefgaragen Stellplätze nach Vereinbarung.  
Ein TG Stellplatz wäre mit Wallbox.

Sie haben Interesse, gerne senden wir ihnen das vollständige Exposé.

Eine Besichtigung kann kurzfristig stattfinden.



Alle Angaben ohne Gewähr.



## Beschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: A
- erstellt am: 26.03.2020
- gültig bis: 25.03.2030
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 42,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Endenergiebedarf für Strom: ca. 0 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Endenergiebedarf für Heizung: ca. 42,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Heizungsart: Fußbodenheizung
- Befeuerung: Fernwärme
- Baujahr: 2018

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten, zentrumsnahen Lage. Das Stadtzentrum ist zu Fuß oder mit dem Stadtbus erreichbar.

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 THI. 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.

## 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

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](mailto:sonja.walter@sowa-immobilien.de)**









## 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](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**













**SO W O A**  
**IMMOBILIEN & FINANZEN**  
Unser Ziel ist es jedem ein Eigenheim zu ermöglichen.











