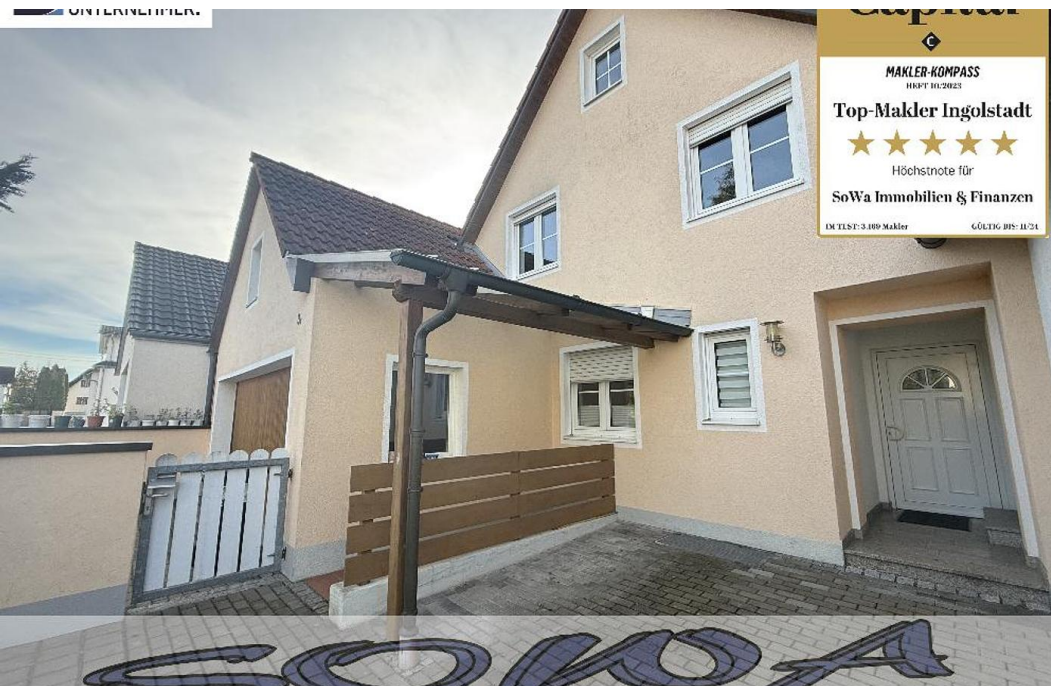


86633 Neuburg an der Donau

Einzugsbereit! Zentrumsnahes Einfamilienhaus mit guter Raumaufteilung und einer großen Garage im Englischen Garten in Neuburg - Ein Objekt von Ihrem Immobilienpartner SOWA Immobilien und Finanzen



Kaufpreis
599.000 €

Wohnfläche
129,1 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner
SOWA Immobilien & Finanzen

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	129,1 m ²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Grundstücksfläche	427 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	599.000 €
-----------	-----------

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Marmor Fliesen Laminat Terracotta
Dachform	Satteldach
Gäste-WC	ja
Rolladen	ja
Befeuerung	Gas Holz Solar
Abstellraum	ja
Heizungsart	Ofen Zentralheizung
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Freiplatz
Breitbandzug ang	Bis zu 1.000 Mbit/s möglich 1000.0
Wasch- / Trockenraum	ja

Zustand

Baujahr	1996
Zustand	gepflegt

Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN
------------------------	-------------

Online-ID:
XBXGXRFW

Objekt-Nr.:
4252



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Objekt-Titel

Einzugsbereit! Zentrumsnahes Einfamilienhaus mit guter Raumaufteilung und einer großen Garage im Englischen Garten in Neuburg – Ein Objekt von Ihrem Immobilienpartner SOWA Immobilien und Finanzen

Lage-Beschreibung

Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie im Gewerbegebiet Neuburg Grünau ca. 1,2 km und im Stadtzentrum ca. 900 Meter.

Die Schnellstraße B16 ist ca. 2,5 km entfernt.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße von der Grünauer Straße.

Hier finden Sie umliegend vermehrt Wohnhäuser (Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser).

Der englische Garten ist ein sehr beliebter Stadtteil. Sehr zentral gelegen und vom Wald und Auen umgeben.

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

Ausstattungs-Beschreibung

Schönes Einfamilienhaus mit gutem Schnitt im Englischen Garten – zentrumnah – Neuburg

Das Einfamilienhaus im Englischen Garten in Neuburg bietet auf ca. 129 m² Wohnfläche viel Platz und Komfort in einer ruhigen, dennoch zentrumsnahen Lage. Im Erdgeschoss mit ca. 66,25 m² befindet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und in den Garten, ideal zum Entspannen oder für Gartenarbeit. Die Küche verfügt über einen separaten Speis, was zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Gäste-WC mit Fenster sorgt für Komfort im Erdgeschoss.

Im Dachgeschoss mit ca. 66,84 m² sind vier Schlafzimmer untergebracht, von denen zwei einen Zugang zum Balkon haben, was einen schönen Ausblick und viel Licht garantiert. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche, WC und einer Eckbadewanne ausgestattet, was für ein angenehmes Raumklima sorgt. Der gepflegte Spitzboden bietet zusätzlichen Stauraum.

Das Haus ist unterkellert und bietet einen Hobbyraum mit Dusche und kleinem Bad, ideal für Freizeitaktivitäten oder Gäste. Zusätzlich gibt es Lager- und Vorratsräume, einen Heizraum sowie einen Waschraum mit Anschluss für die Waschmaschine. Der Lagerraum, Vorratsraum und Hobbyraum verfügen über Heizkörper. Der Keller ist vom vorderen Bereich durch einen Treppenabgang zugänglich, was praktische Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Der Außenbereich ist großzügig gestaltet: Der hintere Gartenbereich lädt zum Verweilen, Gärtnern oder Spielen ein, während im Eingangsbereich ein kleinerer Garten für eine gemütliche Atmosphäre sorgt.

Zum Parken stehen Ihnen die Garage sowie der Stellplatz zur Verfügung. Die Garage ist unterkellert und Abwurfmöglichkeit für das Brennholz und eignet sich ideal als Holzlager. Zusätzlich gelangen Sie von der Garage durch ein weiteres Garagentor direkt in den Garten.

Das Haus ist mit einer Solaranlage und einer Photovoltaikanlage ausgestattet, was für nachhaltige Energie sorgt.

Sie haben Interesse? Melden Sie sich bei uns.

Gerne senden wir Ihnen das ausführliche Exposé zu.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: B
- erstellt am: 27.06.2025
- gültig bis: 26.06.2035
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 64,15 kWh/(m²a)
- Verbrauchskennwert für Strom: ca. 0 kWh/(m²a)
- Verbrauchskennwert für Heizung: ca. 64,15 kWh/(m²a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Ofen, Zentralheizung
- Befeuerung: Gas, Holz, Solar
- Baujahr: 1996

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.

Impressionen



SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN
Unter der Marke ist Sonja W. im Einsatz

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

Ich freue mich
auf Ihren Anruf
oder E-Mail.

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

