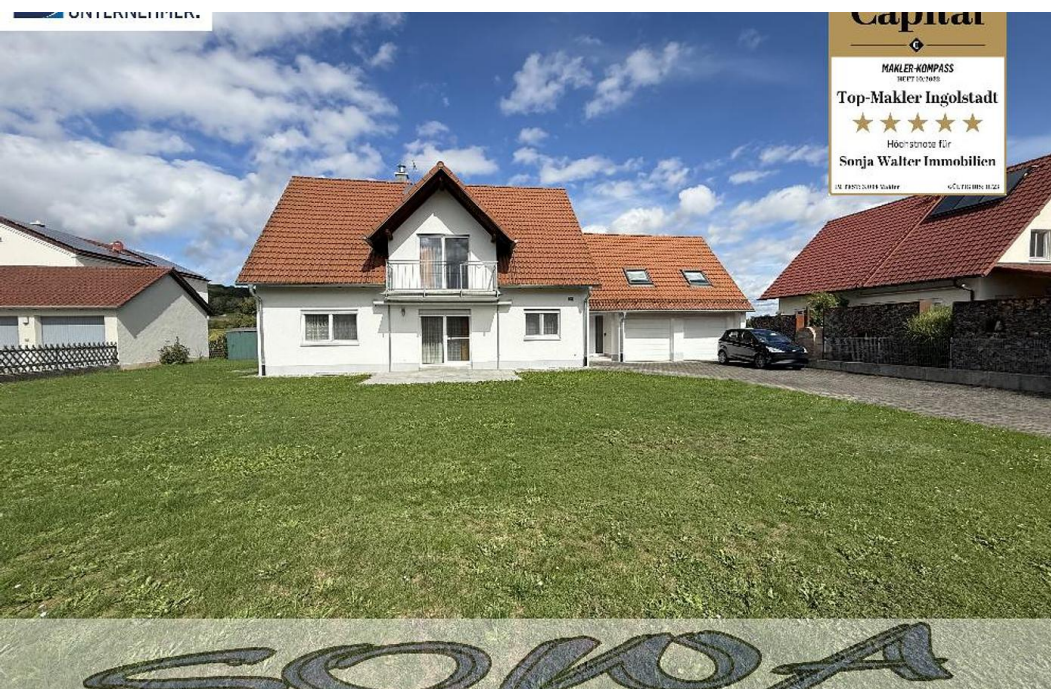


## 86633 Neuburg an der Donau

Einzugsbereites Zweifamilienhaus mit Keller, Doppelgarage und Wärmepumpe - Ein Objekt von SOWA Immobilien und Finanzen



Kaufpreis  
**717.000 €**

Wohnfläche  
**189 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**8**

Ihr Ansprechpartner  
**SOWA Immobilien & Finanzen**

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

### Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche          | 189 m <sup>2</sup> |
| separate WCs        | 2                  |
| Zimmer              | 8                  |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Terrassen           | 1                  |
| Badezimmer          | 2                  |
| Schlafzimmer        | 4                  |
| Stellplätze         | 4                  |
| Grundstücksfläche   | 811 m <sup>2</sup> |

### Preise & Kosten

|           |           |
|-----------|-----------|
| Kaufpreis | 717.000 € |
|-----------|-----------|

### Ausstattung

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Bad                           |                                   |
| Bodenbelag                    | Estrich<br>Fliesen<br>Kunststoff  |
| Kamin                         | ja                                |
| Küche                         | Einbauküche                       |
| Dachform                      | Satteldach                        |
| Gäste-WC                      | ja                                |
| Rolladen                      | ja                                |
| Dachboden                     | ja                                |
| Befeuern                      | Erdwärme                          |
| Abstellraum                   | ja                                |
| Heizungsart                   | Zentralheizung<br>Fußbodenheizung |
| unterkellert                  | JA                                |
| Gartennutzung                 | ja                                |
| Stellplatzart                 | Freiplatz                         |
| Breitbandzugang               | 100000.0                          |
| Wasch- / Trockenraum          | ja                                |
| Ausstattungs-Kategorie        | GEHOB<br>EN                       |
| Ausrichtung Balkon / Terrasse | Süd<br>en                         |

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 2008     |
| Zustand | gepflegt |

### Energieausweis

|                  |        |
|------------------|--------|
| Art              | Bedarf |
| Baujahr (Haus)   | 2008   |
| Wärmewert        | 26.5   |
| Wertklasse       | A+     |
| Endenergiebedarf | 26.5   |

.....  
Online-ID:  
BGHQGZUB  
.....

Objekt-Nr.:  
4240  
.....



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

## Objekt-Titel

---

Einzugsbereites Zweifamilienhaus mit Keller, Doppelgarage und Wärmepumpe -  
Ein Objekt von SOWA Immobilien und Finanzen

## Lage-Beschreibung

---

Neuburg an der Donau erstreckt sich auf eine Fläche von 81 km<sup>2</sup> und gehört zu dem Landkreis Neuburg-Schrobenhausen und ist der Sitz der Kreisverwaltung.

Zu den angrenzenden Landkreisen gehören Ingolstadt, Pfaffenhofen, Aichach-Friedberg, Donau-Ries und Eichstätt. Die aktuelle Einwohnerzahl liegt bei rund 30.000 Einwohnern. Wirtschaftlich gehört Neuburg zu der Boom Region 10. Neuburg gehört auch zu dem Speckgürtel von Ingolstadt dazu.

Neuburg an der Donau ist eine Kleinstadt mit viel Potential. Die Stadt hat sich in den letzten Jahren stark entwickelt. Zu den größten Arbeitgebern der Stadt zählen die Unternehmen: Verallia Deutschland, Smurfit Kappa Süd, Magna Seating GmbH, Rockwool, Faurecia, Knauf, Leoni sowie die Hoffmann Unternehmensgruppe (Sonax und Hoffmann Mineral) in den Bereichen Glas- und Chemische Industrie. Ebenso wurde 2014 das AUDI driving experience center mit einer eigenen Teststrecke eröffnet, in dem sich auch die Audi Motorsportabteilung befindet. Viele Einwohner arbeiten in der nahgelegenen Großstadt Ingolstadt mit dem größten Arbeitgeber, der Audi AG. Ab dem Jahr 2026 tritt die Audi AG in der FIA-Formel-1-Weltmeisterschaft an. Der Standort hierfür ist in Neuburg an der Donau. Somit werden neue Arbeitsstellen geschaffen und auch neue Einwohner werden nach Neuburg zuziehen. Die Stadt bietet aber auch an Bildung viele Möglichkeiten, da alle Schulen hier geboten werden (Grundschule, Mittelschule, Realschule, Wirtschaftsschule, Berufsschule, Gymnasium, Fachoberschule, Berufsoberschule, Fachoberschule). Studieren ist auch in Neuburg auf dem THI Campus möglich oder z.B. in Ingolstadt, Eichstätt und München. Der THI-Campus wird seit dem Sommer 2023 bereits genutzt und wächst stetig weiter. Bis die gesamte Anlage fertiggestellt werden soll rechnet man bis zu dem Jahr 2026. Somit wird Neuburg zu einem Hochschulstandort. Neuburg verfügt auch über ausreichend Kindergärten, Kitas und Altenheime.

Auch für die Freizeitaktivitäten ist in Neuburg gesorgt, ob Schwimmbad, Freibad, Kino, Bars, verschiedene Fitnessstudios, Wälder und Seen rund herum, Gastronomie oder Veranstaltungen wie das Schlossfest (alle zwei Jahre) oder Hofgartenfest (alle 2 Jahre) und „Neuburg leuchtet“. Neuburg verfügt über eine traumhafte Altstadt.

Zum Baden und erholen eignen sich aber auch die Seen um Neuburg herum z. B. Weichering, Irgertsheim etc.

Verkehr: Im Stadtgebiet ist ein Stadtbus vorhanden, die Städte Ingolstadt (ca. 15 min), Augsburg (ca. 40 min), München (ca. 60 min), Nürnberg (ca. 70 min) sind mit dem Auto gut zu erreichen. Des Weiteren verfügt Neuburg auch über einen eigenen Bahnhof.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

Dieses hochwertige Ein-/Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 189,49 m<sup>2</sup> verfügt über:

Erdgeschoss mit ca. 100,32 m<sup>2</sup>:

Wohnzimmer

Esszimmer mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten

Küche (mit Einbauküche)

Speis

Tageslichtbadezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Badewanne

Waschraum mit Anschluss für die Waschmaschine und den Trockner

Schlafzimmer

Gäste-WC mit Fenster, Waschbecken und WC und Urinal

Obergeschoss mit ca. 89,18 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer

Esszimmer mit Zugang auf den Balkon

Küche (Anschlüsse vorhanden)

Abstellraum

Schlafzimmer

Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken

Gäste-WC mit Fenster, WC, Urinal und Waschbecken

Obergeschoss über der Garage ca. 25,50 m<sup>2</sup> mit Fußbodenheizung und

Dachfenster

Bietet Platz für weitere Entfaltung

Zugang über das Treppenhaus im Obergeschoss (gegenüber der "OG-Wohnung")

Kellergeschoss mit ca. 101,70 m<sup>2</sup>

Heizraum

Lagerraum

2 Kellerräume

1 Kellerraum mit Fußbodenheizung

Doppelgarage mit elektrischem Garagentorantriebe und direktem Zugang in das Treppenhaus.

Das Haus bietet verschiedene Möglichkeiten der Zimmernutzung. Das Haus ist als Einfamilienhaus bzw. auch als 2 Familienhaus nutzbar.

Das Haus verfügt über eine Bodenheizung und wird mit einer Wärmepumpe geheizt. Erdwärmepumpe mit Flächenkollektoren in der Erde (Flach).

Ein Kaminanschluss für einen "Holzofen" ist vorhanden jedoch nie benötigt.

Der Energieausweis wird gerade erstellt und liegt in Kürze zur Besichtigung vor.

Sie haben Interesse? Melden Sie sich bei uns.

Gerne senden wir Ihnen das ausführliche Exposé.

Bezug kurzfristig möglich.

Alle Angaben ohne Gewähr.

## Objektbeschreibung

---

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: A+
- erstellt am: 03.11.2025
- gültig bis: 02.11.2035
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 26,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Endenergiebedarf für Strom: ca. 0 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Endenergiebedarf für Heizung: ca. 26,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Heizungsart: Fußbodenheizung, Zentralheizung
- Befeuerung: Erdwärme
- Baujahr: 2008

## 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

## Impressionen







**SOWA**  
IMMOBILIEN & FINANZEN

Seit 1987 Ihr Partner in der Immobilienbranche

**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)

**Ich freue mich auf Ihren Anruf oder E-Mail.**

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









## 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 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



**SOWA**  
IMMOBILIEN & FINANZEN



**SOWA**  
IMMOBILIEN & FINANZEN



**SOWA**  
IMMOBILIEN & FINANZEN



**SOWA**  
IMMOBILIEN & FINANZEN



**SOWA**  
IMMOBILIEN & FINANZEN

