



86633 Neuburg

Charmante 2 Zimmer Wohnung mit Balkon in Hochparterre-Lage Neuburg | Ostend - Ein Objekt von Ihrem Immobilienpartner SOWA Immobilien und Finanzen



ivd DIE IMMOBILIEN
UNTERNEHMER.

Capital
MAKLER-KOMPASS
18.07.18-31.03.22
Top-Makler Ingolstadt
★★★★★
Höchste Rate für
Sonja Walter Immobilien
REISET 1.081.844,00 € © ELYC-BIS 03.17.20

167.000 €

Kaufpreis

54 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

SOWA Immobilien & Finanzen

Sonja Walter

Tel.: 08431-5871083

sonja.walter@sowa-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	54 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	167.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die
Courtage-Hinweis	Die



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	18.07.2019
gültig bis	07.06.2026
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1979
Wärmewert	114
Wertklasse	D
Energieverbrauchskennwert	114

Allgemeine Infos

Gruppennummer 0

Zustand

Baujahr 1979
Zustand gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Rolladen ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden ✓

Bad

Wanne ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Gas ✓

Breitbandzugang

Technik ja

Geschwindigkeit 1 Million Mbit/s

Beschreibung zur Ausstattung

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet auf ca. 54,37 m² Wohnfläche ein angenehmes Wohnambiente mit durchdachtem Grundriss.

Das helle Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Das gemütliche Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die separate Küche ermöglicht komfortables Kochen und bietet genügend Raum für Ihre persönlichen Einrichtungsideen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem WC sowie einem Anschluss für die Waschmaschine ausgestattet und erfüllt damit alle Anforderungen des täglichen Wohnkomforts.

Ein separates Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Fahrradraum sowie ein Trockenraum zur Verfügung.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die Wert auf eine praktische Raumaufteilung, einen Balkon und eine angenehme Wohnlage legen.

Die Wohnung ist aktuell vermietet.

Sie haben Interessen? Kontaktieren Sie uns, gerne senden wir Ihnen das vollständige Exposé.

Alle Angaben ohne Gewähr.



Beschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: D
- erstellt am: 18.07.2019
- gültig bis: 17.07.2029
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 114 kWh/(m²a)
- Verbrauchskennwert für Strom: ca. 0 kWh/(m²a)
- Verbrauchskennwert für Heizung: ca. 114 kWh/(m²a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1979

Lage

Hier finden Sie in unmittelbarer Nähe Bäckerei, Imbiss, Friseure; Schule, Kindergarten, Geschäfte, Banken, Ärzte, Apotheke etc.

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.

Ort, Entfernung, ca. Fahrzeit

Ingolstadt, 20-25 km, ca. 20-30 Minuten

München, 100 km, ca. 1 Stunde

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.

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 09/2022

Top-Makler Ingolstadt



Höchste Note für

Sonja Walter Immobilien

INTERVIEW 1.001 Makler

©CEITC BIE 11/23



SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN



SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN
Unsere Ziel ist es jeden am Eigenem 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



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
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**



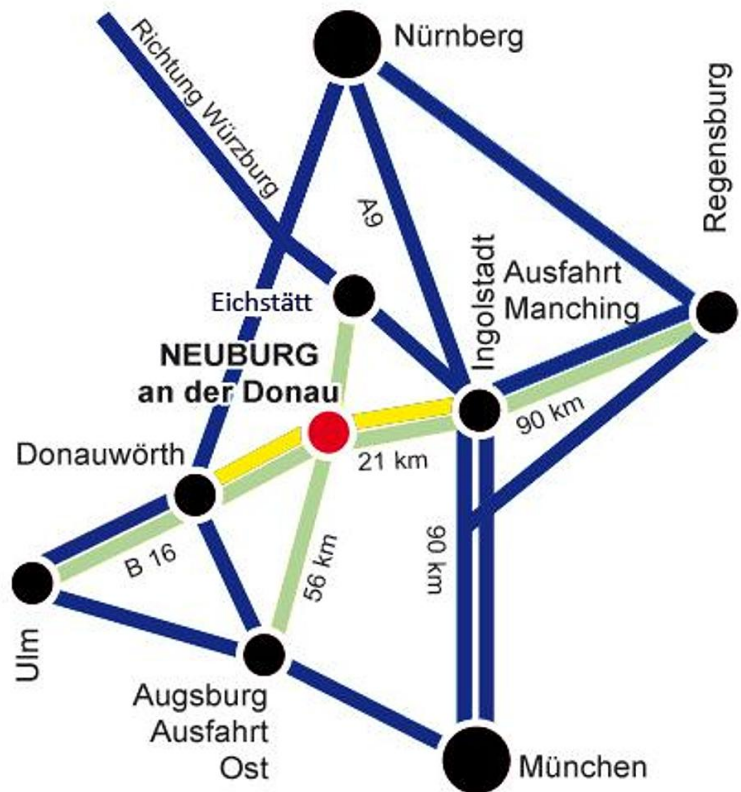








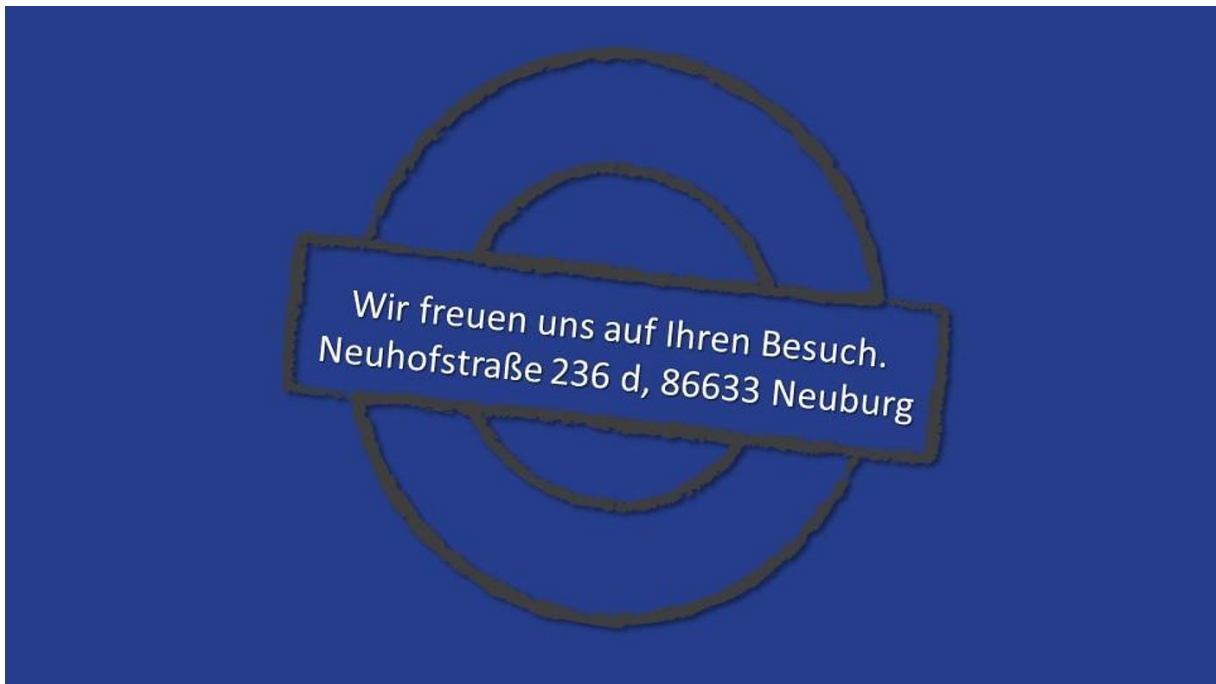














SOWA

IMMOBILIEN & FINANZEN

Unser Ziel ist es jedem ein Eigenheim zu ermöglichen.

