



86633 Neuburg an der Donau

Helle, gut geschnittene 3 Zimmer Wohnung mit Carport und Garten in Neuburg - Ein neues Zuhause von SOWA Immobilien und Finanzen Ihr Experte vor Ort



ivd DIE IMMOBILIEN
UNTERNEHMER.

Capital

MAKLER-KOMPASS
11/17/2025

Top-Makler Ingolstadt

★★★★★
Höchstnote für
SoWa Immobilien & Finanzen

IM FRS/D/3.109 Makler GÜLTIG BIS: 11/23

1.130 €
Kaltmiete

87 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

SOWA Immobilien & Finanzen
Sonja Walter
Tel.: 08431-5871083
sonja.walter@sowa-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	87 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.130 €
provisionspflichtig	✓
Kautions	3.540 €
Kautions-text	3.540,00 € - 3

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	02.01.2025
gültig bis	01.04.2026
Baujahr (Haus)	1953
Endenergiebedarf	173.1
Wärmewert	173.1
Wertklasse	F



Zustand

Baujahr	1953
letzte Modernisierung	2024
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Dachboden	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Carport	✓
Freiplatz	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Breitbandzugang

Technik	Bis zu 1.000
---------	--------------

Beschreibung zur Ausstattung

Die großzügige 3 Zimmer Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 87,1 m² verfügt über:

- Großzügiger Wohn-/Essbereich
- Küche mit einer Einbauküche
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Badewanne und Anschluss für die Waschmaschine
- 2 Schlafzimmer
- Separates WC

Zu der Wohnung gehören ein Dachboden, ein Carport und ein Garten.

1.130,00 Euro Kaltmiete
50,00 Euro Carport
200,00 Euro Nebenkostenvorauszahlung
1.380,00 Euro Gesamtmiete

3NKM Kautiön = 3.540,00 Euro.

Bezugsfrei ab 01.06.2026.

Nähe Audi Formel 1!

Gerne senden wir Ihnen das ausführliche Exposé zu.

Alle Angaben ohne Gewähr.



Beschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: F
- erstellt am: 02.01.2025
- gültig bis: 02.01.2035
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 173,1 kWh/(m²a)
- Endenergiebedarf für Strom: ca. 0 kWh/(m²a)
- Endenergiebedarf für Heizung: ca. 173,1 kWh/(m²a)
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Öl
- Baujahr: 1953

Lage

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Gewerbegebiet Neuburg Grünau ca. 2,3 Km und im Stadtzentrum vorhanden.

In Fußdistanz befindet sich ein Spielplatz sowie eine Bäckerei und die Sparkasse. Die Stadtbushaltestelle ist ca. 150 Meter entfernt.

Die Stadtbushaltestelle ist ca. 300 Meter entfernt.

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, Rockwoll, 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 THL. 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.



ivd DIE IMMOBILIEN
UNTERNEHMER.



Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Ingolstadt

★★★★★

Höchstnote für

SoWa Immobilien & Finanzen

IM TIS: 3.029 Malder GÜTC: B18 1124

SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN











SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN
Unser Ziel ist es jeden am eigenen Tisch 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

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
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





