



86633 86633

Haus mit Keller und Garage - Zentrumsnahe und ruhige Lage in Neuburg - Ein Objekt von Ihrem Immobilienpartner SOWA Immobilien und Finanzen



632.000 €

Kaufpreis

143 m²

Wohnfläche

267 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

SOWA Immobilien & Finanzen

Sonja Walter

Tel.: 08431-5871083

sonja.walter@sowa-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	143 m ²
Grundstücksfläche	267 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	632.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die
Courtage-Hinweis	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	13.04.2026
gültig bis	04.05.2026
Energieverbrauchskennwert	143.5
Baujahr (Haus)	2001
Wärmewert	143.5
Wertklasse	E



Zustand

Baujahr	2001
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Rolladen	✓
Gäste-WC	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
Garage	✓

Breitbandzugang

Geschwindigkeit	100 Tausend
Technik	100.000 - DSL

Beschreibung zur Ausstattung

Diese schöne Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 142,77 m² auf einem Grund von ca. 267 m² verfügt über:

Erdgeschoss mit ca. 64,54 m²:

- Wohnzimmer mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten
- Esszimmer
- Küche
- Gäste-WC
- Terrasse

Dachgeschoss mit ca. 52,15 m²:

- Zwei (Kinder) Schlafzimmer
- Ein Eltern Schlafzimmer mit Zugang auf den Balkon
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Fenster
- Balkon

Dachboden ausgebaut mit ca. 26,08 m²

Kellergeschoss

- Waschraum



- Zwei Kellerräume
- Heizraum

Garage und überdachte Fläche

Nach hinten ist das Grundstück unverbaut.

Sie haben Interesse und wünschen mehr Details oder eine Besichtigung?

Kontaktieren Sie uns.

Gerne senden wir Ihnen das ausführliche Exposé zu.

Alle Angaben ohne Gewähr.



Beschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: E
- erstellt am: 13.04.2026
- gültig bis: 14.04.2036
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 143,5 kWh/(m²a)
- Verbrauchskennwert für Strom: ca. 0 kWh/(m²a)
- Verbrauchskennwert für Heizung: ca. 143,5 kWh/(m²a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: nein
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 2001

Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen, zentrumsnahen Lage.

In der Nähe finden Sie Ärzte, Einkaufsläden, Friseure, Schulen, Kindergarten, Apotheke, Bäckerei 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 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.

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



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













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



















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







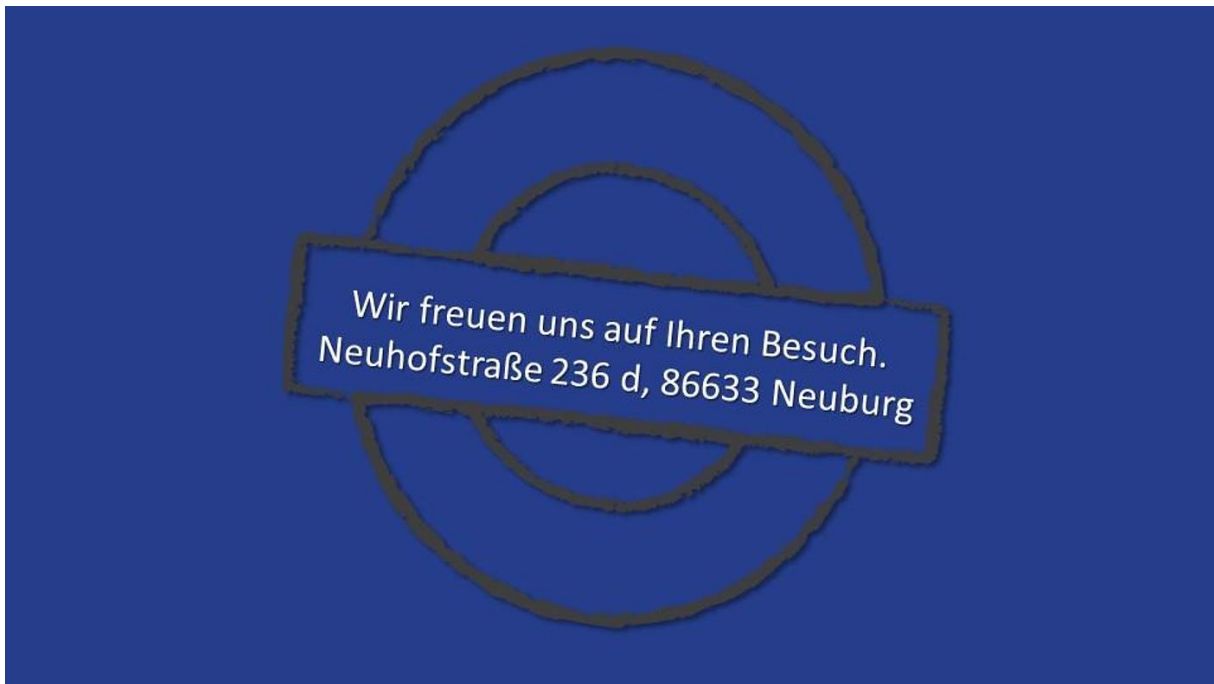














SO W O A
IMMOBILIEN & FINANZEN

