



86633 Neuburg an der Donau

Einzugsbereit! Schickes Haus mit Garage und Garten in Neuburg - Ein Objekt von Ihrem Immobilienpartner SOWA Immobilien und Finanzen



399.000 €

Kaufpreis

95,86 m²

Wohnfläche

475 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

SOWA Immobilien & Finanzen

Sonja Walter

Tel.: 08431-5871083

sonja.walter@sowa-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	95,86 m ²
Grundstücksfläche	475 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die
Courtage-Hinweis	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	11.12.2024
gültig bis	12.05.2026
Baujahr (Haus)	1961
Endenergiebedarf	137.7
Wärmewert	137.7
Wertklasse	E



Zustand

Baujahr	1961
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Rolladen	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
Garage	✓

Dachform

Pultdach	✓
----------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Breitbandzugang

Geschwindigkeit	1 Million Mbit/s
-----------------	------------------

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Das Reihenhaus mit einer Wohnfläche von ca. 95,86 m² wurde in Split-level Bauweise errichtet und verfügt über:

Erdgeschoss mit:

- Garderobe
- 2 Schlaf-/Kinderzimmer
- Wohnzimmer mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten
- Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Terrasse

Obergeschoss/Dachgeschoss mit:

- 2 Schlaf-/Kinderzimmer

Kellergeschoss mit:

- Heizraum
- Wasch-/Trockenraum
- Hobbyraum
- Abstellraum

Zum Parken steht Ihnen eine Garage sowie der Stellplatz davor zur Verfügung.



Die Heizung wurde 2008 erneuert.
Das Haus verfügt über einen Garten.

Sie haben Interesse? Melden Sie sich bei uns.

Gerne senden wir Ihnen das ausführliche Exposé zu.

Alle Angaben ohne Gewähr.



Beschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: E
- erstellt am: 11.12.2024
- gültig bis: 11.12.2034
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 137,7 kWh/(m²a)
- Endenergiebedarf für Strom: ca. 0 kWh/(m²a)
- Endenergiebedarf für Heizung: ca. 137,7 kWh/(m²a)
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Öl
- Baujahr: 1961

Lage

Von hier aus erreichen Sie in unmittelbarer Nähe Schulen, Kindergarten, Tankstelle, Supermarkt, Banken, Friseure etc. fußläufig.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Stadtzentrum vorhanden.

Die Stadtbushaltestelle ist ca. 220 m entfernt.

Die Schnellstraße B16 ist ca. 1,2 km 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, 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

Die EU-Kommission stellt auf der Internetseite <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> die Möglichkeit zur Verfügung, ein Beschwerdeverfahren zur Online-Streitbeilegung für Verbraucher (OS) durchzuführen. SOWA Immobilien & Finanzen ist nicht bereit und nicht verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

8/23



ivd DIE IMMOBILIEN UNTERNEHMER.

Capital
MÄKLER-KOMPASS
HEFT 10/2013
Top-Makler Ingolstadt
★★★★★
Höchstnote für
SoWa Immobilien & Finanzen
IM 10/13: 5.189 Makler IM 10/13: 10/21

SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN







































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





















