

86633 Neuburg

Leopoldineninsel - Schöne bezugsfreie 2 Zimmer Wohnung mit Balkon mit Blick auf das Schloss in einer beliebten Lage in der Stadtmitte in Neuburg - Ein Objekt von Ihrem Immobilienpartner SOWA Immobilien und Finanzen



Kaufpreis
299.000 €

Wohnfläche
65,69 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner
SOWA Immobilien & Finanzen

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65,69 m ²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
Provision mit mit MwSt.	true

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Rolladen	ja
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	STANDA RD

Zustand

Baujahr	1989
Zustand	gepflegt

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1989
Wärmewert	139.4
Wertklasse	E
Endenergiebedarf	139.4

Objekt-Titel

Leopoldineninsel - Schöne bezugsfreie 2 Zimmer Wohnung mit Balkon mit Blick auf das Schloss in einer beliebten Lage in der Stadtmitte in Neuburg - Ein Objekt von Ihrem Immobilienpartner SOWA Immobilien und Finanzen

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
KANQXFKY
.....

Objekt-Nr.:
4017
.....



Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie hier im Stadtzentrum, dass Sie fußläufig in nur ca. 300 Meter erreichen. Hier finden Sie einen Edeka, Restaurants, Bars, Müller, Einkaufsläden, Ärzte, Bäckereien, Banken, Schulen, Kindergarten, Bushaltestellen etc.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden Sie am Südpark ca. 2,7 km oder im Gewerbegebiet „Grünauer“ ca. 2,4 km entfernt.

Die Wohnung befindet sich in einer sehr begehrten Lage, auf der Leopoldineninsel. Von der Wohnung aus haben Sie einen atemberaubenden Ausblick auf das Schloss sowie auf die Donau. Anwohnern ist die Nutzung der Inselgrünfläche an der Donau erlaubt.

Die Leopoldineninsel liegt in der Donau und ist von Ihr umgeben, was Ihr eine besondere Atmosphäre verleiht.

Die Leopoldineninsel ist eine idyllische Insel in der Donau in Neuburg an der Donau, einer Stadt im Süden Bayerns. Die Insel ist bekannt für ihre Natur und ihre historische Bedeutung. Sie wurde nach der bayerischen Prinzessin Leopoldine benannt, die im 18. Jahrhundert lebte und der Insel ihren Namen gab. Die Insel liegt zwischen Neuburg und dem gegenüberliegenden Donauufer und bietet eine malerische Kulisse, die sowohl Einheimische als auch Besucher anzieht. Sie ist von der Stadt aus gut zu erreichen und eine sehr beliebte Wohnlage, da hier Wohnen und Natur erleben möglich ist. Der Inselspitz ist als Gemeinschaftsgarten für alle Bewohner der Insel ein beliebter Platz. Von hier aus ist auch ein Donau Zugang möglich.

Die Insel hat eine lange Geschichte und war früher als Ort für gesellschaftliche Veranstaltungen und Erholung bekannt. Heute ist sie vor allem für ihre ruhige Atmosphäre und ihre Nähe zur Natur beliebt. Die historische Bedeutung und der Charme der Insel machen sie zu einem besonderen Ort in Neuburg an der Donau. Ein markanter Punkt in der Geschichte der Insel war der Bau von Wohnhäusern und Anlagen im späten 19. Jahrhundert. Zu dieser Zeit begann die Insel, mehr als nur ein landschaftlich schöner Ort zu sein, und entwickelte sich zu einem Erholungsgebiet für wohlhabendere Neuburger und ihre Gäste. Die Insel war zu dieser Zeit durch einen Deich vom Festland getrennt und bekam eine verkehrstechnische Anbindung. Heute ist die Leopoldineninsel vor allem für ihre Naturschönheit bekannt.

Es ist eine der wenigen Möglichkeiten auf einer Donauinsel Eigentum zu erwerben.

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.

Ausstattungs-Beschreibung

Diese schöne 2 Zimmer Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 65,95 m² verfügt über:

- Wohnzimmer mit Zugang auf den Balkon
- Balkon mit Ausblick auf das Schloss
- Schlafzimmer
- Abstellraum
- Küche
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken sowie einem Abstellraum
- Abstellraum im Badezimmer

Zu der Wohnung gehören noch ein Abstell-/Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz.

Der Gemeinschaftsgarten „Inselspitz“ mit Blick auf die Donau eignet sich ideal zum Verweilen an sonnigen Tagen.

Das Wohnzimmer wurde 2021 komplett renoviert: hochwertiger Eichenboden, Jurastein (in der Mitte beim Feuerschutzvorhang), Decken, Elektroinstallationen, Beleuchtung sowie ein Feuerschutzvorhang F90.

Das Badezimmer wurde 2021 modernisiert.

Sie haben Interesse? Gerne senden wir Ihnen das ausführliche Exposé zu.

Eine Besichtigung kann kurzfristig stattfinden.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: E
- erstellt am: 01.11.2022
- gültig bis: 31.10.2032
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 139,4 kWh/(m²a)
- Endenergiebedarf für Strom: ca. 0 kWh/(m²a)
- Endenergiebedarf für Heizung: ca. 139,4 kWh/(m²a)
- Heizungsart: Etagenheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1989

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

Impressionen





SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN
Unter der Marke der SOWA - 33.000.000

Für diese Immobilie
Ihr Ansprechpartner

Sonja Walter
Inhaberin
Immobilienmaklerin, Betriebswirtin VWA, Bankkauffrau, Versicherungsfachfrau BWV
Akreditiertes 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



SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN
Unter der Marke der SOWA - 33.000.000

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 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.







