



86633 Neuburg

Familienfreundliches Reihenmittelhaus mit Garten und Terrasse in Neuburg zu vermieten - Ein Objekt von Ihrem Immobilienpartner SOWA Immobilien und Finanzen



DIE IMMOBILIEN
UNTERNEHMER.

1.500 €

Kaltmiete

133,61 m²

Wohnfläche

215 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

SOWA Immobilien & Finanzen

Sonja Walter

Tel.: 08431-5871083

sonja.walter@sowa-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	133,61 m ²
Grundstücksfläche	215 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.500 €
provisionspflichtig	×
Kautions	4.800 €
Kautionswert	3 Kaltmieten =



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	20.09.2022
gültig bis	09.04.2026
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1980
Energieverbrauchskennwert	100.4
Wärmewert	100.4
Wertklasse	D

Allgemeine Infos

Gruppennummer 0

Zustand

Baujahr 1980
Zustand gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Rolladen	✓
Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuierung

Gas	✓
-----	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Marmor	✓
Teppich	✓
Fertigparkett	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

In einer ruhigen Wohnanlage wird ein gepflegtes Reihemittelhaus mit dazugehöriger Garage zum Verkauf angeboten, welches ca. 1980 auf einem Grundstück von ca. 215 m² erbaut wurde. Auf insgesamt 133,61 m² Wohnfläche und zwei Vollgeschossen erwarten Sie 5 Zimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC, eine Küche mit Einbauküche und einen Sonnengarten mit Terrasse.

Im Erdgeschoss werden Sie in einem hellen Eingangsbereich mit einer Garderobe und mit einem Treppenhaus empfangen. Das Gäste-WC befindet sich zu Ihrem Rechten. Vom Flur aus erreichen Sie die Küche mit einer Einbauküche samt Elektrogeräten, die im Kaufpreis enthalten ist. Über das großzügige lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer erreichen Sie die große Terrasse und den liebevoll gestalteten Garten, der zum Verweilen einlädt.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei große Schlafräume, die Sie auch als Büro oder Kinderzimmer nutzen können. Ebenso ein helles Badezimmer mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Waschtisch und einem WC ausgestattet.

Da das Dachgeschoss bereits ausgebaut wurde, bietet Ihnen das Haus hier eine weitere Möglichkeit zum Verweilen.

Im vollunterkellerten Keller befinden Sie zwei große Kellerräume und ein Heizraum. In einen können Sie Ihre Waschmaschine sowie Trockner unterbringen. Der andere bietet einen unmittelbaren



Zugang zum Garten.

Im Garten befindet sich ein Gartenhäuschen, der Ihnen genügend Stauraum für Gartengeräte bietet. Hinter der Zaunbepflanzung befindet sich ein kleiner privater Weg. Hier befinden sich die Stellplätze der Mülltonnen. Praktisch ist der eigene Brunnen im Garten zum preiswerten Bewässern. Für Ihr PKW steht eine eigene Garage zur Verfügung.

Kaltmiete: 1.500 €

Garage: 100 €

NK-Vorauszahlung: 200 €

Gesamtmiete: 1.800 €

Kaution: 3 Kaltmieten = 4.800 €

Einzugsbereit ab 01.07.2026 - nach Absprache früher.

Alle Angaben ohne Gewähr.



Beschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: D
- erstellt am: 20.09.2022
- gültig bis: 20.09.2032
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 100,4 kWh/(m²a)
- Verbrauchskennwert für Strom: ca. 0 kWh/(m²a)
- Verbrauchskennwert für Heizung: ca. 100,4 kWh/(m²a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1980

Lage

Das Reihenmittelhaus befindet sich in einer ruhigen und freundlichen Wohnanlage in zentrumsnähe von Neuburg. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie das Kinopalast sind fußläufig zu erreichen. In unmittelbarer Nähe gibt es einen Kindergarten

Neuburg an der Donau erstreckt sich auf eine Fläche von 81 km² und gehört zum Landkreis Neuburg-Schrobenhausen und ist der Sitz der Kreisverwaltung.

Zu den angrenzenden Landkreisen gehören Ingolstadt, Pfaffenhofen, Aichach-Friedberg, Donau-Ries und Eichstätt. Die aktuelle Einwohnerzahl liegt bei rund 30.000 Einwohnern. Wirtschaftlich gehört Neuburg zur Boom Region 10.

Die größten Arbeitgeber der Stadt sind die Unternehmen Verallia Deutschland, Rockwool, Faurecia, Knauf, Leoni sowie die Hoffmann Unternehmensgruppe (Sonax und Hoffmann Mineral) in den Bereichen Glas- und Chemische Industrie. Ebenso wurde 2014 das AUDI driving experience center mit einer eignen Teststrecke eröffnet, in dem sich auch die Audi Motorsportabteilung befindet. Abgerundet wird der Arbeitsmarkt mit einem Funktionierenden Mittelstand. Viele Einwohner arbeiten in der nahegelegenen Großstadt Ingolstadt mit dem größten Arbeitgeber der Audi AG.

Die Stadt verfügt über alle Schulen (Grundschule, Mittelschule, Realschule, Wirtschaftsschule, Gymnasium, Berufsoberschule, Fachoberschule). Studieren ist auch in Neuburg auf dem THI Campus möglich oder z.B. in Ingolstadt, Eichstätt und München.

Auch für die Freizeitaktivitäten bietet Neuburg einiges, ob verschiedene Fitnessstudios, Schwimmbad, Hallenbad, Wälder und Seen rund herum, Jazz, Kino, Gastronomie etc.

Verkehr: Im Stadtgebiet ist ein Stadtbus vorhanden, die Städte Ingolstadt (15 min), Augsburg (40 min), München (60 min), Nürnberg (70 min) sind mit dem Auto gut zu erreichen. Des Weiteren verfügt Neuburg über einen eigenen Bahnhof.

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

Gewerbeerlaubnis erteilt nach § 34 c GewO durch das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen
Berufsaufsichtsbehörde: Stadt Neuburg, Amalienstrasse 54, 86633 Neuburg, Tel. 08431-55-0

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.













SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN
Unser Ziel ist es jeden im Eigentum 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**















