



86633 Neuburg

2 Doppelhaushälften mit Garten im Herzen von Neuburg
- Stadtlage - Zentrum - Ein Objekt von Ihrem
Immobilienpartner SOWA Immobilien und Finanzen



499.000 €

Kaufpreis

176,13 m²

Wohnfläche

427 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

SOWA Immobilien & Finanzen

Sonja Walter

Tel.: 08431-5871083

sonja.walter@sowa-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	176,13 m ²
Grundstücksfläche	427 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die
Courtage-Hinweis	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	05.06.2023
gültig bis	06.06.2026
Wärmewert	239.4
Wertklasse	G
Endenergiebedarf	239.4



Zustand

alter.alter_attr	Altbau
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Rolladen	✓
Dachboden	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Verkauft werden hier zwei Doppelhaushälften auf einem Grundstück von ca. 427 m².

Die Häuser haben separate Eingänge.

Das größere Doppelhaus verfügt über ca. 104,35 m² verteilt auf 4 Zimmer.

Hier haben Sie 3 Schlafzimmer, ein Wohn-/Essbereich, eine Küche mit Einbauküche samt diversen elektrischen Geräten, ein Hauswirtschaftsraum, 2 Badezimmer, zwei Balkone, eine Terrasse mit Zugang zu dem Garten sowie einen Dachboden (nicht ausgebaut). Unten im Keller finden Sie einen Heizraum und einen Tankraum.

Die kleine Doppelhaushälfte verfügt über ca. 71,78 m² verteilt auf 3 Zimmer.

Hier haben Sie 2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, eine Küche, ein Badezimmer und einen Balkon.

Das Haus wurde immer wieder modernisiert und Instand gehalten.

Zum Parken steht ihnen eine Garage zur Verfügung.

Eine Besichtigung kann kurzfristig stattfinden.

Alle Angaben ohne Gewähr.



Beschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: G
- erstellt am: 05.06.2023
- gültig bis: 05.06.2033
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 239,4 kWh/(m²a)
- Endenergiebedarf für Strom: ca. 0 kWh/(m²a)
- Endenergiebedarf für Heizung: ca. 239,4 kWh/(m²a)
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Öl

Lage

Das Doppelhaus befindet sich in der Stadtmitte in Neuburg. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Modegeschäfte, Banken, Friseure etc. befinden sich nur einige Meter entfernt und sind alle fußläufig erreichbar. In Fußdistanz befinden sich Grundschule, Realschule, Gymnasium, Kindergarten etc. Die Stadtbushaltestelle ist ca. 180 Meter entfernt.

Die Schnellstraße B16 ist ca. 2,1 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 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.

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







SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN
Unser Ziel ist es jedem ein Eigenheim zu ermöglichen.

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







SOWA

IMMOBILIEN & FINANZEN

Unser Ziel ist es jedem ein Eigenheim zu ermöglichen.











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















