



## 86697 Oberhausen

Attraktives 4 Familienhaus in Kreut / Oberhausen bei Neuburg zum verkauf - Ein Objekt von Ihrem Immobilienpartner SOWA Immobilien und Finanzen



**830.000 €**

Kaufpreis

**299 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2372 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**12**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**SOWA Immobilien & Finanzen**

Sonja Walter

Tel.: 08431-5871083

[sonja.walter@sowa-immobilien.de](mailto:sonja.walter@sowa-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	299 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.372 m <sup>2</sup>
Zimmer	12
Schlafzimmer	12
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	2
Loggia	2
Stellplätze	4

### Preise & Kosten

Kaufpreis	830.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die
Courtage-Hinweis	Die



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	02.09.2031
gültig bis	09.06.2026
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1960
Wärmewert	131
Wertklasse	E
Energieverbrauchskennwert	131

## Allgemeine Infos

Gruppennummer 0

## Zustand

Baujahr 1960  
letzte Modernisierung 2000  
Zustand gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Breitbandzugang

Geschwindigkeit	1 Million Mbit/s
Technik	ja

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

### unterkellert

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

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Dieses Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen und verfügt über eine gesamte Wohnfläche von ca. 298,96 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 2.340 m<sup>2</sup>.

Die Erdgeschosswohnungen Nr. 1 und 2 verfügen jeweils über eine Wohnfläche von ca. 74,70 m<sup>2</sup>. Der durchdachte Grundriss umfasst einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine Küche, einen Abstellraum sowie einen Kellerraum.

Die Obergeschosswohnungen verfügen jeweils über eine Wohnfläche von ca. 74,70 m<sup>2</sup>. Der Grundriss ist mit den unteren identisch. Anstelle einer Terrasse ist ein überdachter Balkon /Loggia vorhanden, welcher einen traumhaften Fernblick bietet.

Je ein Garagenstellplatz gehört zur Wohnung.

Eine Besonderheit ist die hohe Deckenhöhe.

Ein gemeinschaftlicher Waschraum und Trockenraum ist vorhanden.

298,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche (4 x 74,7 m<sup>2</sup>)  
46,80 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche



132,74 m<sup>2</sup> Nutzflächen  
19,28 m<sup>2</sup> Technische Funktionsräume

Großzügiges Grundstück.

Am Haus wurden bereits einige Modernisierungen durchgeführt. z.B. Dämmung, Fenster, Rollläden, Heizung

Sie haben Interesse? Kontaktieren Sie uns für ein ausführliches Exposé.

Eine Besichtigung kann kurzfristig stattfinden.

Alle Angaben ohne Gewähr.



## Beschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: E
- erstellt am: 02.09.2031
- gültig bis: 02.09.2021
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 131 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Verbrauchskennwert für Strom: ca. 0 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Verbrauchskennwert für Heizung: ca. 131 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1960

## Lage

Kreut ist ein Gemeindeteil von Oberhausen im oberbayerischen Landkreis Neuburg-Schrobenhausen.

Der seit der Gemeindegründung zu Oberhausen gehörige Weiler wurde für die militärische Nutzung der umliegenden Flächen abgesiedelt und gewüstet. Der heutige Wohnplatz Kreut liegt knapp drei Kilometer östlich des Ortskerns von Oberhausen südlich der Bundesstraße 16 und einen Kilometer nordöstlich des abgesiedelten historischen Weilers.

Oberhausen ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Neuburg-Schrobenhausen. Die Gemeinde liegt in der Planungsregion Ingolstadt und ist durch die Bundesstraße 16 (eigene Einfahrt) und die Donautalbahn mit einem Bahnhof im Gemeindeteil Unterhausen verkehrsmäßig erschlossen.

Entfernung nach Neuburg ca. 2,6 km

## 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](http://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



**ivd** DIE IMMOBILIEN  
UNTERNEHMER.



**SOWA**  
IMMOBILIEN & FINANZEN  
Unser Ziel ist es jeden am Eigenheim 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](mailto:sonja.walter@sowa-immobilien.de)



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

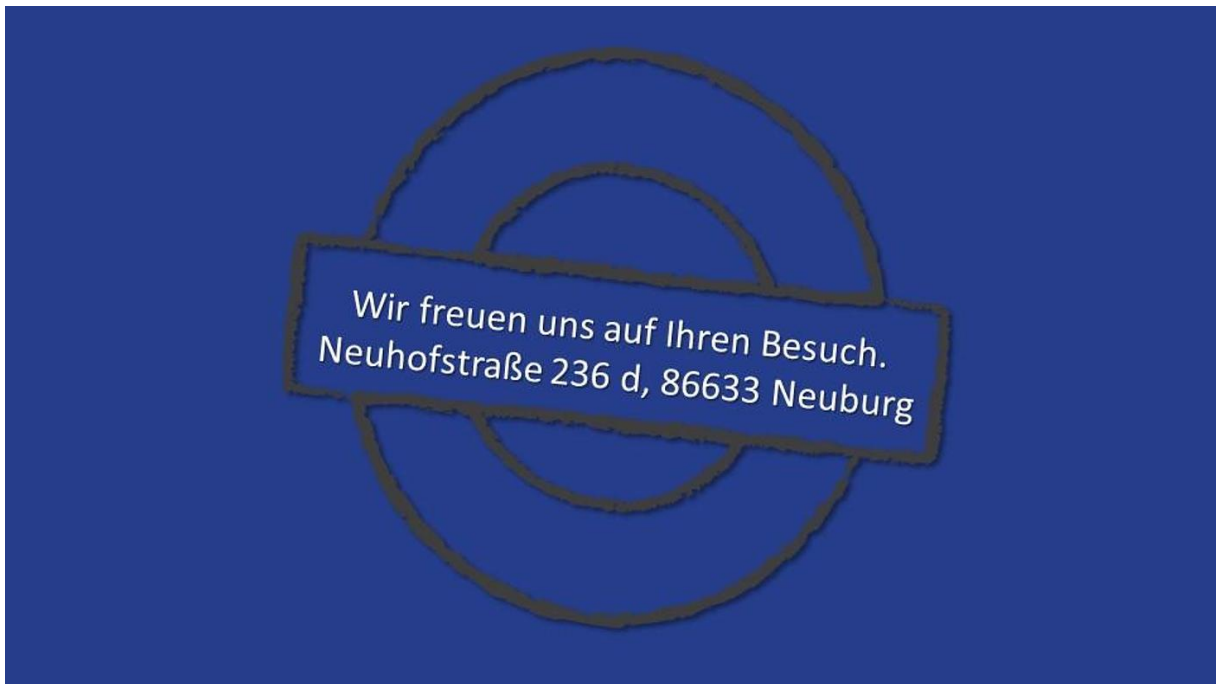
Telefon 08431 - 587 10 83 | Mobil 0177 - 300 81 09

[info@sowa-immobilien.de](mailto:info@sowa-immobilien.de) [www.sowa-immobilien.de](http://www.sowa-immobilien.de)

Wir freuen uns auf Ihren Anruf, E-Mail und persönlichen Besuch in unserem Büro.

**Ihr Immobilien  
Experte in der Region**























**ivd** DIE IMMOBILIEN  
UNTERNEHMER.

**Capital**  
IMMOBILIEN  
Top-Makler Ingolstadt  
★★★★★  
Prüfung für  
SOWA Immobilien & Finanzen  
ELBERT 2019/2020













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



