



## 86633 Neuburg

2 Zimmer Wohnung mit Loggia in beliebter Lage in Neuburg | Ostend zu vermieten - Ein neues Zuhause von SOWA Immobilien und Finanzen Ihr Experte vor Ort



**750 €**

Kaltmiete

**52 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

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	52 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Loggia	1

### Preise & Kosten

Kaltmiete	750 €
Nebenkosten	200 €
Heizkosten enthalten	✓
Kautionstext	2.250,00 Euro -



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	25.09.2017
gültig bis	09.06.2026
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1960
Wärmewert	139
Wertklasse	E
Energieverbrauchskennwert	139

## Allgemeine Infos

Gruppennummer 0

## Zustand

Baujahr 1960  
Zustand gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓
Fahrradraum	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Breitbandzugang

Technik	ja
Geschwindigkeit	1 Million Mbit/s

## Beschreibung zur Ausstattung

In beliebter und ruhiger Lage präsentiert sich Ihnen diese charmante 2 Zimmer Wohnung, in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in Neuburg an der Donau. Das Mehrfamilienhaus wurde 1960 erbaut.

Die Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 52,38 m<sup>2</sup> befindet sich im 1. Obergeschoss. Hier finden Sie ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche, einen Flur, eine Abstellkammer, ein Tageslichtbad und eine Loggia vor.

Von der Diele aus gelangen Sie in alle Räumlichkeiten der Wohnung. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bietet genügen Platz für eine große Wohnlandschaft und hat einen Zugang zu der Loggia, die zum Verweilen einlädt. Nebenan befindet sich ein Schlafzimmer. Die Küche liegt direkt gegenüber und ist mit einer Einbauküche samt Elektrogeräten der Marke BOSCH ausgestattet. Praktisch ist die Abstellkammer, um Haushaltsartikel etc. zu verstauen. Im Tageslichtbad finden Sie eine Dusche, einen Waschtisch, ein WC und einen Anschluss für die Waschmaschine vor. Hier sind die Fliesen raumhoch gefliest.

Zur Wohnung gehört ein separates Kellerabteil.

Ebenso finden Sie im Wohnhaus einen gemeinschaftlichen Fahrradkeller und einen Gemeinschaftsgarten mit einem schön gestalteten Spielplatz vor.

750,00 Euro Kaltmiete  
200,00 Euro NebenkostenvorrAuszahlung

950,00 = Euro

Kaution 3 NKM = 2.250,00 Euro

Bezugfrei voraussichtlich ab 1. Oktober 2026



Gerne senden wir Ihnen das ausführliche Exposé zu.

Alle Angaben ohne Gewähr.



## Beschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: E
- erstellt am: 25.09.2017
- gültig bis: 25.09.2027
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 139 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Verbrauchskennwert für Strom: ca. 0 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Verbrauchskennwert für Heizung: ca. 139 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1960

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer idealen Lage. Das Stadtzentrum sowie alle Geschäfte des alltäglichen Bedarfs, wie z.B. Norma, Action, Paper Shop uvm. sind fußläufig, per Bus (Bushaltestelle ca. 50 Meter entfernt) oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Ebenso sind Ärzte, Apotheken und Banken in unmittelbarer Nähe.

Neuburg an der Donau erstreckt sich auf eine Fläche von 81 km<sup>2</sup> 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 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-Line 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](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](mailto: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 jeden am Eigenen 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)

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

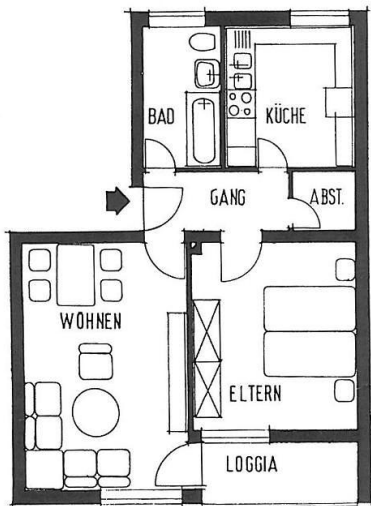
[info@sowa-immobilien.de](mailto:info@sowa-immobilien.de) [www.sowa-immobilien.de](http://www.sowa-immobilien.de)

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

Ihr Immobilien  
Experte in der Region











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