



## 86633 Neuburg

KfW Förderung möglich! Moderne 3 Zimmer Wohnung mit Balkon in zentrumsnaher Lage in Neuburg - Ein Objekt von Ihrem Immobilienpartner SOWA Immobilien und Finanzen



**397.000 €**

Kaufpreis

**63,88 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	63,88 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Zustand

Zustand	Erstbezug
---------	-----------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	397.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die
Courtage-Hinweis	Die

### Allgemeine Infos

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



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kabel / Sat-TV	✓
DV-Verkabelung	✓
Rolladen	✓

### Befuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Moderne 3 Zimmer Wohnung mit Balkon in einer guten Lage

Das Gebäude wird im Zuge der Sanierung zum Effizienzhaus nach KfW 55 / EEWPB (KfW-Programm Nr. 261, WPB) ausgebaut und erfüllt damit hohe energetische Standards. Sie profitieren in Zukunft von niedrigen Heizkosten. Das Haus wird mit einer Luft-Wärmepumpe beheizt.

Es handelt sich hier um ein Sanierungs-/Erweiterungsumbau.

Die Wohnung mit ca. 63,88 m<sup>2</sup> überzeugt durch einen modernen und gut durchdachten Grundriss. Der helle Wohn-/Ess-/Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang auf den Balkon mit ca. 4,90 m<sup>2</sup> – ideal zum Entspannen und Genießen im Freien. Zu der Wohnung gehören noch ein stilvolles Schlafzimmer, ein charmantes Kinder-/Arbeitszimmer und ein modernes Tageslichtbadezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken.

Zu jeder Wohnung ist ein Stellplatz verpflichtend zu erwerben. Optional kann – sofern verfügbar – zusätzlich eine Garage erworben werden.

Zu der Wohnung gehören noch ein separates Kellerabteil und ein gemeinschaftlicher Waschraum mit Anschluss für die Waschmaschine.

Weitere detaillierte Informationen erhalten Sie gerne im ausführlichen Exposé. Der Energieausweis wird gerade erstellt.

Sie haben Interesse? Melden Sie sich bei uns.

Alle Angaben ohne Gewähr.



## Beschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

## Lage

Die Wohnungen befinden sich in einer zentrumsnahen, ruhigen beliebten Wohnlage. Die Wohnanlage befindet sich am Ende einer Sackgasse.

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](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)

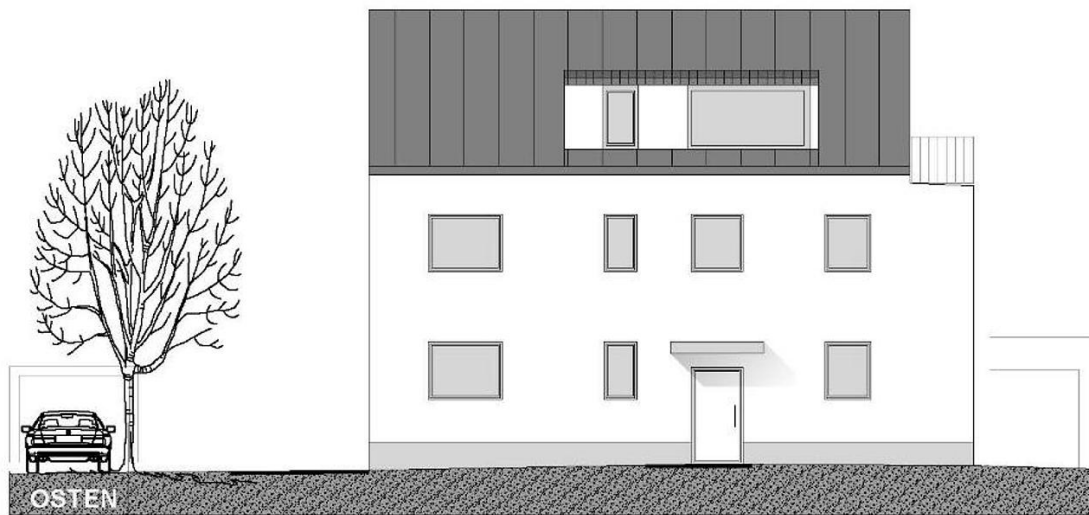
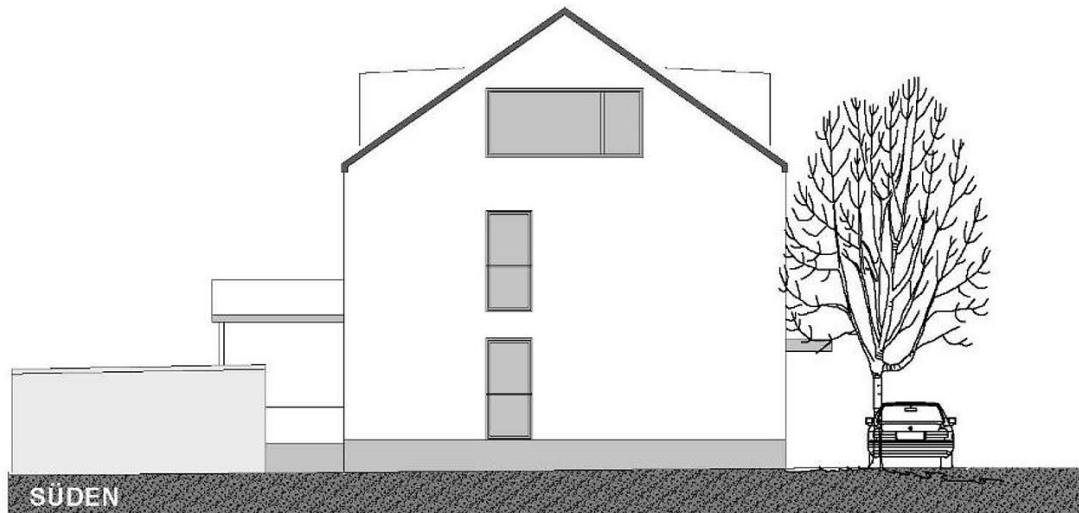


Immobilienmakler

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





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)





