



86633 Neuburg an der Donau

Moderen Erdgeschosswohnung mit Garten, 3 Zimmer -
Zentrum in Neuburg - Ein Objekt von Ihrem
Immobilienpartner SOWA Immobilien und Finanzen



440.000 €

Kaufpreis

104,92 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

SOWA Immobilien & Finanzen

Sonja Walter

Tel.: 08431-5871083

sonja.walter@sowa-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	104,92 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

vermietet	✓
Gruppennummer	0

Preise & Kosten

Kaufpreis	440.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die
Courtage-Hinweis	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	22.07.2021
gültig bis	07.06.2026
Endenergiebedarf	56.5
Wärmewert	56.5
Wertklasse	B



Zustand

letzte Modernisierung	2016
alter.alter_attr	Altbau
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kabel / Sat-TV	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Fernwärme	✓
Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Carport	✓
---------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Diese schöne und großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit eigenem Garten befindet sich in einer beliebten und zentrumsnahen Wohnlage. Mit einer Wohnfläche von ca. 105 m² bietet sie ein komfortables Zuhause mit durchdachtem Grundriss und viel Tageslicht.

Der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur Terrasse / Garten.

2 Schlafzimmer

Das Tageslichtbad ist modern ausgestattet und bietet Dusche, Badewanne sowie WC. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Die Wohnung wird durch eine großzügige Diele ergänzt.

Zur Wohnung gehören außerdem:

- Kellerabteil
- ein überdachter Carportstellplatz
- ein gemeinschaftlicher Waschaum mit Waschmaschinenanschluss

Das Gebäude verfügt über einen Aufzug, der einen komfortablen Zugang zur Wohnung ermöglicht. Für Fahrräder steht eine gemeinschaftliche Fahrradgarage zur Verfügung, ebenso ein separater Mülltonnenstellplatz.

Diese Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, die attraktive Lage sowie die hervorragende Ausstattung und eignet sich ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer

Die Wohnung ist vermietet.

Sie haben Interesse? Melden Sie sich bei uns.



Gerne senden wir Ihnen das ausführliche Exposé zu.

Überzeugen Sie sich von dieser Immobilie am besten durch eine Besichtigung.

Alle Angaben ohne Gewähr.



Beschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: B
- erstellt am: 22.07.2021
- gültig bis: 21.07.2031
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 56,5 kWh/(m²a)
- Endenergiebedarf für Strom: ca. 0 kWh/(m²a)
- Endenergiebedarf für Heizung: ca. 56,5 kWh/(m²a)
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Fernwärme

Lage

In der Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, Banken, Geschäfte, Friseure, Restaurants, Schulen, Kindergarten etc.

Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Industriegebiet Neuburg Grünau ca.1,7 km entfernt und im Stadtzentrum ca. 550 m 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 THL. 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



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







