



## 86633 Neuburg an der Donau

Moderne Einzugsbereite 3 Zimmer Wohnung mit Balkon im Stadtzentrum - Neuburg - Ein Objekt von Ihrem Immobilienpartner SOWA Immobilien und Finanzen



**910 €**  
Kaltmiete

**73 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**3**  
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	73 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

Baujahr	2021
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaltmiete	910 €
provisionspflichtig	×
Kautions	2.910 €
Kautions	2.910,00 € - 3

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	10.09.2021
gültig bis	09.04.2026
Baujahr (Haus)	2021
Endenergiebedarf	67.4
Wärmewert	67.4
Wertklasse	B



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Rolladen	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Befeuerung

Pellet	✓
--------	---

### Breitbandzugang

Technik	Bis zu 1.000
---------	--------------

## Beschreibung zur Ausstattung

Diese moderne 3 Zimmer Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 73 m<sup>2</sup>

Die Wohnung verfügt über:

- 1 Diele
- 2 Schlafzimmer
- Wohn-/Essbereich mit einer hochwertigen Einbauküche samt diversen Elektrogeräten mit Zugang auf den Balkon
- Tageslichtbadezimmer mit altersgerechter Dusche, WC, Waschmaschine, Waschbecken und Lüftungsanlage
- Die Fenster sind mit dreifach-Verglasung und elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet
- In dem Wohnhaus befindet sich ein Aufzug, der bis zum Kellergeschoss fährt
- Zu der Wohnung gehören noch ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein separates Kellerabteil mit einer Steckdose

910,00 Euro Kaltmiete

60,00 Euro TG-Stellplatz

230,00 Euro Nebenkostenvorauszahlung

1.200,00 Euro Gesamtmiete

3 NKM Kautions = 2.910,00 Euro.

Gerne senden wir Ihnen das ausführliche Exposé zu.

Alle Angaben ohne Gewähr.



## Beschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: B
- erstellt am: 10.09.2021
- gültig bis: 09.09.2031
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 67,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Endenergiebedarf für Strom: ca. 0 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Endenergiebedarf für Heizung: ca. 67,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Heizungsart: Fußbodenheizung
- Befeuerung: Pellets
- Baujahr: 2021

## Lage

Hier finden Sie in unmittelbarer Nähe Apotheken, Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Kleidungsgeschäfte, Bäckereien, Restaurants, Friseure, Banken und vieles mehr. Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden Sie im Südpark ca. 2,4 km entfernt sowie im Industriegebiet Grünau ca. 2,9 km entfernt.

Die Schnellstraße B16 ist ca. 2,3 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, Rockwoll, 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











## 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.





