



86633 Neuburg

Charmantes Stadthaus in zentraler Lage in Neuburg - ideal für Familien oder Paare - Ein Objekt von Ihrem Immobilienpartner SOWA Immobilien und Finanzen



ivd DIE IMMOBILIEN
UNTERNEHMER.

Capital
MAKLER-KOMPASS
18.07.18-31.07.22
Top-Makler Ingolstadt
★★★★★
Höchstnote für
Sonja Walter Immobilien
INVEST. 1.000.000 € bis 2.000.000 € © ELYSIO REAL ESTATE

345.000 €
Kaufpreis

121 m²
Wohnfläche

75 m²
Grundstücksfläche

4
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

SOWA Immobilien & Finanzen
Sonja Walter
Tel.: 08431-5871083
sonja.walter@sowa-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	121 m ²
Grundstücksfläche	75 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1

Allgemeine Infos

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

Zustand

alter.alter_attr	Altbau
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	345.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die
Courtage-Hinweis	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	27.05.2026
gültig bis	05.05.2026
Wärmewert	209.51
Wertklasse	G
Endenergiebedarf	209.51



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Breitbandzugang

Technik	1 Mbit/s
Geschwindigkeit	1 Mbit/s

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
Holz	✓

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Dieses liebevoll gestaltete Wohnhaus überzeugt durch seine zentrale Lage in der Stadtmitte sowie eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 121,23 m² Wohnfläche. Das Haus befindet sich auf einem ca. 75 m² großen Grundstück und bietet ein gemütliches Zuhause.

Im Erdgeschoss (ca. 41,03 m²) erwartet Sie ein einladender Wohnbereich-/Kochbereich mit einer Einbauküche. Ergänzt wird diese Etage durch ein praktisches Gäste-WC. Ein separater Heizraum ist ebenfalls vorhanden.

Das Obergeschoss (ca. 51,50 m²) bietet ein helles Tageslichtbad mit Badewanne, WC und Waschbecken. Zudem befinden sich hier ein großzügiges Schlafzimmer mit Zugang zum Dachgeschoss sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt.

Im Dachgeschoss (ca. 28,71 m²) steht Ihnen zusätzlicher Raum zur freien Gestaltung zur Verfügung – perfekt als Studio, Hobbyraum oder weiteres Schlafzimmer.

Dieses charmante Haus vereint zentrales Wohnen mit gemütlichem Ambiente.

Highlights auf einen Blick:

- Zentrale Lage in der Stadtmitte
- Ca. 121,23 m² Wohnfläche
- Einbauküche inklusive
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Vielseitig nutzbares Dachgeschoss
- Praktischer Grundriss

Eine Besichtigung kann kurzfristig stattfinden.



Alle Angaben ohne Gewähr.



Beschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: G
- erstellt am: 27.05.2026
- gültig bis: 26.05.2036
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 209,51 kWh/(m²a)
- Endenergiebedarf für Strom: ca. 0 kWh/(m²a)
- Endenergiebedarf für Heizung: ca. 209,51 kWh/(m²a)
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Gas, Holz

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße von der Münchener Straße aus. Das Wohnhaus befindet sich im Zentrum von Neuburg.

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



SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN
Unser Ziel ist es jeden am Experten 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

Ich freue mich auf Ihren Anruf oder E-Mail.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch.
Neuhofstraße 236d, Neuburg































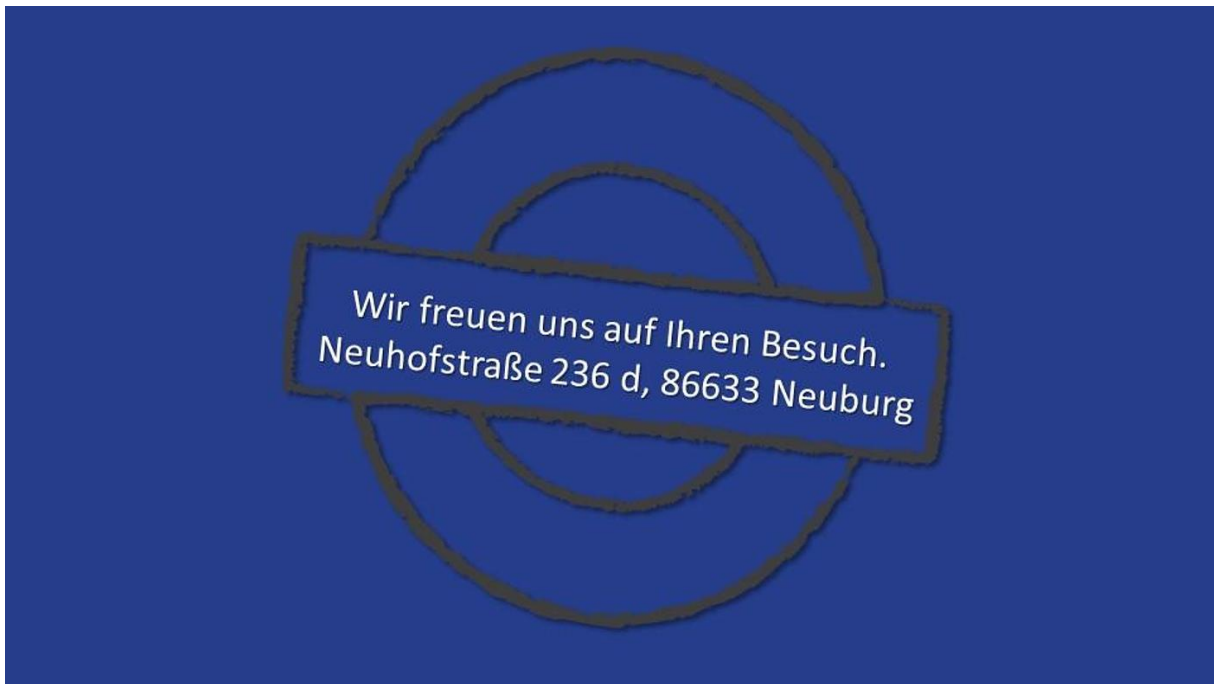


SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN













SO W O A
IMMOBILIEN & FINANZEN
Unser Ziel ist es jedem ein Eigenheim zu ermöglichen.



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 www.sowa-immobilien.de

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

**Ihr Immobilien
Experte in der Region**





