



86633 Neuburg

Gut geschnittene 3 Zimmer Erdgeschoss Wohnung mit Garten und Garage in Neuburg - Ein Objekt von Ihrem Immobilienpartner SOWA Immobilien und Finanzen



ivd DIE IMMOBILIEN
UNTERNEHMER.



365.000 €
Kaufpreis

70,9 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	70,9 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	365.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die
Courtage-Hinweis	Die



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	22.11.2018
gültig bis	11.04.2026
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1966
Energieverbrauchskennwert	153
Wärmewert	153
Wertklasse	E

Allgemeine Infos

Gruppennummer 0

Zustand

Baujahr 1966
Zustand gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Rolladen	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Schöne 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse, Garten und Garage

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet auf ca. 70,90 m² ein komfortables Zuhause mit durchdachtem Grundriss.

Das helle Wohnzimmer ist mit einem Kaminofen ausgestattet und verfügt über direkten Zugang zur Terrasse sowie in den eigenen Garten – ideal zum Entspannen, Grillen oder für Familien mit Kindern. Neben einem Schlafzimmer und einem Kinder- bzw. Arbeitszimmer steht Ihnen eine Küche mit moderner Einbauküche zur Verfügung.

Das Tageslichtbad ist mit Dusche, Badewanne und WC ausgestattet.

Zur Wohnung gehören außerdem:

- Terrasse mit Gartenanteil
- Garage
- Separater Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Waschraum (Anschluss für Waschmaschine & Trockner)
- Fahrradkeller

Der schöne Garten lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet zusätzlichen Wohnkomfort.

Eine Besichtigung kann kurzfristig stattfinden.

Alle Angaben ohne Gewähr.



Beschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: E
- erstellt am: 22.11.2018
- gültig bis: 22.11.2028
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 153 kWh/(m²a)
- Verbrauchskennwert für Strom: ca. 0 kWh/(m²a)
- Verbrauchskennwert für Heizung: ca. 153 kWh/(m²a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Etagenheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1966

Lage

In der Nähe finden Sie Einkaufsläden, Banken, Ärzte, Bäckerei, Restaurants etc. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Industriegebiet Neuburg Grünau ca. 4,2 km und im Stadtzentrum ca. 1,9 km vorhanden.

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 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



ivd DIE IMMOBILIEN
UNTERNEHMER.



Capital

MAKLER-KOMPASS
HERBT 10/2023

Top-Makler Ingolstadt

★★★★★

Höchstnote für
SoWa Immobilien & Finanzen

IMTST: 3,029 Malder GÜLTIG: BIS 11/24

SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN









SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN
Unser Ziel ist es jeden am eigenen Tisch 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

























