



## 86633 Neuburg

Stadtzentrum - Doppelhaushälfte mit 5,5 Zimmern und Garten in Neuburg zu vermieten - Ein Objekt von Ihrem Immobilienpartner SOWA Immobilien und Finanzen



**ivd** DIE IMMOBILIEN  
UNTERNEHMER.

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
100 PT 100 2022  
**Top-Makler Ingolstadt**  
★★★★★  
Höchststrafe für  
**Sonja Walter Immobilien**  
MUTTER LOHNHAAR © ELYC REE 11/19

**1.430 €**  
Kaltmiete

**136,43 m<sup>2</sup>** **218 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche Grundstücksfläche

**5,5**  
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	136,43 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	218 m <sup>2</sup>
Zimmer	5,5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

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

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.430 €
Kaution	4.400 €
Kautionstext	3 Kaltmieten =

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	30.10.2018
gültig bis	09.06.2026
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1990
Wärmewert	125.55
Wertklasse	D
Energieverbrauchskennwert	128.55



## Zustand

Baujahr	1990
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Rolladen	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
Garage	✓

### Breitbandzugang

Technik	ja
Geschwindigkeit	1 Million Mbit/s

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

### Befuerung

Gas	✓
Luft-Wärmepumpe	✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

Die schöne Doppelhaushälfte in Stadtlage mit einer Wohnfläche von ca. 136,43 m<sup>2</sup> verfügt über:

Erdgeschoss

Wohn-/Essbereich mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten

Gäste-WC

Terrasse

Küche

Speis

Obergeschoss

Tageslichtbadezimmer mit Dusche, WC und Dusche

Kinderzimmer

Kinderzimmer mit Zugang auf den Balkon

Schlafzimmer mit Zugang auf den Balkon

Balkon

Dachgeschoss

Badezimmer

Kinderzimmer/Studio



### Kleines Büro oder Abstellraum

Die gepflegte Doppelhaushälfte verfügt über einen großzügigen Kellerbereich. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz davor zur Verfügung. Der liebevoll angelegte Garten bietet einen idealen Ort zum Entspannen und Verweilen.

Neue Fenster/Türen wurde 2023 eingebaut.

In kürze ist die Installation einer Wärmepumpe und PV geplant. Einzug nach Absprache voraussichtlich ab 1.09.2026 möglich.

Kaltmiete: 1.430 €  
Garage: 50 €  
NK-Vorauszahlung: 300 €  
Gesamtmiete: 1.780 €

Kautiön: 3 Kaltmieten = 4.400 €

Gern sende wir Ihnen das ausführliches Exposé.

Alle Angaben ohne Gewähr.



## Beschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: D
- erstellt am: 30.10.2018
- gültig bis: 20.09.2032
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 128,55 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Verbrauchskennwert für Strom: ca. 0 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Verbrauchskennwert für Heizung: ca. 125,55 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Gas, Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Baujahr: 1990

## Lage

Das Doppelhaus befindet sich nur ca. 400 Meter vom Zentrum entfernt.

In unmittelbarer Nähe gibt es einen Metzger, Kindergarten, die Parkschule und das Hallenbad.

Neuburg an der Donau erstreckt sich auf eine Fläche von 81 km<sup>2</sup> und gehört zum Landkreis Neuburg-Schrobenhausen und ist der Sitz der Kreisverwaltung.

Zu den angrenzenden Landkreisen gehören Ingolstadt, Pfaffenhofen, Aichach-Friedberg, Donau-Ries und Eichstätt. Die aktuelle Einwohnerzahl liegt bei rund 30.000 Einwohnern. Wirtschaftlich gehört Neuburg zur Boom Region 10.

Die größten Arbeitgeber der Stadt sind die Unternehmen Verallia Deutschland, Rockwool, Faurecia, Knauf, Leoni sowie die Hoffmann Unternehmensgruppe (Sonax und Hoffmann Mineral) in den Bereichen Glas- und Chemische Industrie. Ebenso wurde 2014 das AUDI driving experience center mit einer eigenen Teststrecke eröffnet, in dem sich auch die Audi Motorsportabteilung befindet. Abgerundet wird der Arbeitsmarkt mit einem funktionierenden Mittelstand. Viele Einwohner arbeiten in der nahegelegenen Großstadt Ingolstadt mit dem größten Arbeitgeber der Audi AG.

Die Stadt verfügt über alle Schulen (Grundschule, Mittelschule, Realschule, Wirtschaftsschule, Gymnasium, Berufsoberschule, Fachoberschule). Studieren ist auch in Neuburg auf dem THI Campus möglich oder z.B. in Ingolstadt, Eichstätt und München.

Auch für die Freizeitaktivitäten bietet Neuburg einiges, ob verschiedene Fitnessstudios, Schwimmbad, Hallenbad, Wälder und Seen rund herum, Jazz, Kino, Gastronomie etc.

Verkehr: Im Stadtgebiet ist ein Stadtbus vorhanden, die Städte Ingolstadt (15 min), Augsburg (40 min), München (60 min), Nürnberg (70 min) sind mit dem Auto gut zu erreichen. Des Weiteren verfügt Neuburg über einen eigenen Bahnhof.

## 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

Gewerbeerlaubnis erteilt nach § 34 c GewO durch das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen  
Berufsaufsichtsbehörde: Stadt Neuburg, Amalienstrasse 54, 86633 Neuburg, Tel. 08431-55-0

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz: DE 159-285-00095

Die EU-Kommission stellt auf der Internetseite <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> die Möglichkeit zur Verfügung, ein Beschwerdeverfahren zur Online-Streitbeilegung für Verbraucher (OS) durchzuführen. SOWA Immobilien & Finanzen ist nicht bereit und nicht verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.



**ivd** DIE IMMOBILIEN  
UNTERNEHMER.



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 09/2022  
**Top-Makler Ingolstadt**  
★★★★★  
Höchste Note für  
**Sonja Walter Immobilien**  
INTEST 1.001 Makler ©CEITC.BE 11/20

**SOWA**  
IMMOBILIEN & FINANZEN



**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](mailto:sonja.walter@sowa-immobilien.de)



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



## 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.







































**SOWA**  
**IMMOBILIEN & FINANZEN**





























