



86633 Neuburg

Für den Macher: Einfamilienhaus in Neuburg - Ried - Ein Eigenheim von Ihrem Immobilienexperten SOWA Immobilien & Finanzen



ivd DIE IMMOBILIEN
UNTERNEHMER.

Capital
MAKLER-KOMPASS
MÄRZ 2022
Top-Makler Ingolstadt
★★★★★
Höchstnote für
SoWa Immobilien & Finanzen
IMTST-3.109-Makler GÜLTIG BIS: 11.31

186 m²
Wohnfläche

452 m²
Grundstücksfläche

9
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	186 m ²
Grundstücksfläche	452 m ²
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	17.10.2022
gültig bis	10.04.2026
Endenergiebedarf	341
Wärmewert	341
Wertklasse	H

Zustand

alter.alter_attr	Altbau
------------------	--------



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

Breitbandzugang

Technik	möglich
---------	---------

unterkellert

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

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus mit viel Platz und Garage.

Wohnfläche von ca. 186 m² und einem Grundstück von ca. 452 m².

Das Haus verfügt über Sanierungsstau und richtet sich an den ambitionierten Handwerker.

Vereinbaren Sie jetzt schonmal einen Termin und lassen Sie sich von diesem Objekt überzeugen.

Alle Angaben ohne Gewähr.



Beschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: H
- erstellt am: 17.10.2022
- gültig bis: 17.10.2032
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 341 kWh/(m²a)
- Endenergiebedarf für Strom: ca. 0 kWh/(m²a)
- Endenergiebedarf für Heizung: ca. 341 kWh/(m²a)
- Heizungsart: Zentralheizung

Lage

Neuburg an der Donau (PLZ 86633) Vorwahl 08431

Neuburg an der Donau erstreckt sich auf eine Fläche von 81 km² 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.

Zu Neuburg an der Donau gehören folgende Orte/Ortsteile Altmannstetten, Auschlösschen, Bergen, Bittenbrunn, Bruck, Bürgerschwaige, Eulahof, Feldkirchen, Forsthof, Gietlhausen, Gnadenfeld (Kahlhof), Grünau, Hardt, Heinrichsheim, Herrenwörth, Hessellohe, Joshofen, Laisacker, Marienheim, Maxweiler, Ried, Rödenhof, Rohrenfeld, Rothheim, Sehensand, Zell und Ziegelau. (Alphabetisch sortiert)

Partnerstädte von Neuburg sind Sète und Jeseník. Städtefreundschaften bestehen zu Hamburg und Malcesine.

Bekannt ist Neuburg an der Donau weit über Bayern hinaus durch das legendäre „Neuburger Donauschwimmen“ welches das größte Winterschwimmen in Europa ist. Sowie das „Neuburger Schlossfest“ das Fest der Renaissance welches alle 2 Jahre stattfindet.

Das Gebiet um Neuburg gehört zum Urdonautal und wird oft von Touristen besucht welche mit dem Fahrrad entlang der Donau nach Passau, Wien und Budapest radeln.

Wirtschaftlich gehört Neuburg zur Boom Region 10.

Die größten Arbeitgeber der Stadt sind die Unternehmen Verallia Deutschland, Rockwool, Faurecia, Knaf, 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 naheliegenden Großstadt Ingolstadt mit dem größten Arbeitgeber der Audi AG.

Die Stadt verfügt über alle Schulen (Grundschule, Mittelschule, Realschule, Wirtschaftsschule, Gymnasium, Berufsoberschule, Fachoberschule). Studieren ist z.B. in Ingolstadt, Eichstätt und München möglich, wobei die Planungen für einen eigenen Campus bereits laufen und in den nächsten Jahren realisiert werden soll.

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-Line 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.

Neuburg an der Donau (PLZ 86633) Vorwahl 08431



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

HEFT 10/2023

Top-Makler Ingolstadt



Höchstnote für

SoWa Immobilien & Finanzen

IMTSLF-3.189-Makler

GÜLTIG BIS: 11/24

SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN







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



































