Neuburg an der Donau

Familientraum in idyllischer Lage – Großzügiges Einfamilienhaus mit vielseitigem Wohnkonzept

Objektnummer: 25149001

KAUFPREIS: 680.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 244 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 706 m^2

Objektnummer: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

Auf einen Blick

Objektnummer	25149001
Wohnfläche	ca. 244 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1983
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	680.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	03.03.2035
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	63.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

Die Immobilie

Objektnummer: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

Die Immobilie

Objektnummer: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

Die Immobilie

Objektnummer: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

Die Immobilie

Objektnummer: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

Die Immobilie

Objektnummer: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

Die Immobilie

Objektnummer: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

Die Immobilie

Objektnummer: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

Die Immobilie

Objektnummer: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

Die Immobilie

Objektnummer: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

Die Immobilie

Objektnummer: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige und gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1983 überzeugt mit einer durchdachten Architektur, die ein harmonisches Wohnerlebnis für die ganze Familie bietet. Mit einer Wohnfläche von 244 m² auf zwei Etagen bietet die Immobilie acht helle und weitläufige Zimmer, die sich ideal für verschiedenste Wohnkonzepte eignen.

Die drei großzügigen Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für die ganze Familie und schaffen gemütliche Rückzugsoasen. Zwei funktionale Badezimmer sorgen für praktischen Komfort und ermöglichen einen reibungslosen Tagesablauf. Das großzügige Wohnzimmer lädt zu entspannten Stunden ein und bildet den perfekten Mittelpunkt für gemeinsame Momente.

Das angrenzende separate Esszimmer neben der Küche bietet reichlich Platz für gesellige Mahlzeiten und schafft eine angenehme Atmosphäre für gemeinsame Abende mit Familie und Freunden. Dank der durchdachten Raumaufteilung überzeugt das Haus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die großzügigen Räume bieten ideale Voraussetzungen für individuelle Wohnkonzepte – sei es ein geräumiges Arbeitszimmer, ein Hobbyraum oder ein gemütlicher Kreativraum für die ganze Familie.

Die ruhige und familienfreundliche Lage macht dieses Haus zu einem perfekten Refugium, ohne auf eine gute Anbindung an das Stadtzentrum von Neuburg an der Donau verzichten zu müssen.

Das großzügige Grundstück bietet zudem viel Platz für einen Garten, eine Terrasse oder weitere Freizeitnutzungen, sodass sich das Leben hier sowohl im Innen- als auch im Außenbereich wunderbar genießen lässt.

Objektnummer: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

Ausstattung und Details

- Heizung, Sole-Wasser-Wärmepumpe, 2020 erneuert
- Fußbodenheizung
- Teich
- große Terrasse und zwei Balkone
- große Doppelgarage

Objektnummer: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

Alles zum Standort

Neuburg an der Donau ist eine historische und malerische Stadt in Oberbayern, die für ihre wunderschöne Altstadt, die Donaupromenade und ihr breites Freizeitangebot bekannt ist.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Straße und in der Nähe der grünen Lunge von Neuburg, die eine angenehme Wohnqualität bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar, sodass eine optimale Infrastruktur gegeben ist.

Restaurants in der Umgebung mit Entfernungen:

Krishna Haus – ca. 0.45 km (Indisches Restaurant mit traditionellen Spezialitäten)

Ristorante Il Re Matto – ca. 1,2 km (Italienische Küche)

Café Zeitlos – ca. 1,5 km (Café mit Frühstücks- und Kuchenangebot)

Restaurant Neuhof "Der Grieche" – ca. 2,0 km (Griechische Spezialitäten)

VIEW – Dry Aging Next Level – ca. 2,8 km (Steakhouse mit Dry-Aged-Fleisch)

Entfernungen zu wichtigen Zielen:

Stadtzentrum Neuburg: ca. 2 km

Ingolstadt: ca. 25 km

Augsburg: ca. 55 km

München: ca. 90 km

Autobahn A9 (Anschlussstelle Lenting): ca. 20 km

Durch die gute Anbindung an die B16 und A9 ist Neuburg hervorragend in das

Verkehrsnetz eingebunden und bietet eine schnelle Erreichbarkeit wichtiger Wirtschaftsstandorte. Gleichzeitig lädt die Umgebung mit zahlreichen Grünflächen, Wander- und Radwegen sowie der Nähe zur Donau zu entspannten Freizeitaktivitäten ein.

Objektnummer: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 63.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Uwe Wagner

Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Tel.: +49 8441 – 78 92 687
E-Mail: pfaffenhofen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com