Neuburg an der Donau

Familientraum in idyllischer Lage – Großzügiges Einfamilienhaus mit vielseitigem Wohnkonzept

??????? ????????: 25149001

???? ??????: 730.000 EUR • ?????????: ca. 244 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 706 m²

??????? ????????: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

?? ??? ?????

??????? ????????	25149001
?????????	ca. 244 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	8
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1983
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	730.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2020
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????	?????? ?????? ?????????	63.90 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	03.03.2035	????????? ?????????? ????????	B
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1983

??????? ????????: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

?? ???????

??????? ????????: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

?? ???????

??????? ????????: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

?? ???????

??????? ????????: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

?? ???????

??????? ????????: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

?? ???????

??????? ????????: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

?? ???????

??????? ????????: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

?? ???????

??????? ????????: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

?? ???????

??????? ????????: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

?? ???????

??????? ????????: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

?? ???????

??????? ????????: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

??? ????? ????????

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.

??????? ????????: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

????????????? ??? ???????

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

??????? ????????: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Uwe Wagner

Kellerstraße 14 Pfaffenhofen a. d. Ilm
E-Mail: pfaffenhofen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com