Neuburg an der Donau

Familientraum in idyllischer Lage – Großzügiges Einfamilienhaus mit vielseitigem Wohnkonzept

Número da propriedade: 25149001

PREÇO DE COMPRA: 680.000 EUR • **ÁREA:** ca. 244 m^2 • **QUARTOS:** 8 • **ÁREA DO TERRENO:** 706 m^2

Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

Numa vista geral

Número da propriedade	25149001
Área	ca. 244 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	8
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1983
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	680.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2020
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água
Certificado Energético válido até	03.03.2035
Aquecimento	Bomba de calor ar-água

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	63.90 kWh/m²a
Classificação energética	B
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1983

Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

O imóvel

Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

O imóvel

Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

O imóvel

Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

O imóvel

Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

O imóvel

Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

O imóvel

Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

O imóvel

Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

O imóvel

Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

O imóvel

Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

O imóvel

Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Uwe Wagner

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com