

# Exposé

## Wohnung in Neuburg an der Donau

### 4 Zimmer Wohnung Renoviert Garage Balkon Gartennutzung



Objekt-Nr. **OM-283929**

#### Wohnung

Verkauf: **400.000 €**

Telefon: 0170 6090005

86633 Neuburg an der Donau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Etage	1. OG
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	renoviert		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gemütliche, großzügige und renovierte 4 Zimmer mit 110m<sup>2</sup>.

Die Wohnung überzeugt mit ihrem großen Grundriss und bietet genügend Platz für eine große Familie.

Die helle 4 Zimmer Wohnung befindet sich in einem 3 Familienhaus, 1 OG in ruhiger Lage.

Diese Sachen wurden zusätzlich zur Renovierung getauscht bzw. eingebaut: Kunststofffenster, Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung von Dimplex, Türen und Böden.

- 1 helles groß geschnittenes Wohnzimmer mit großer Fensterfront und Zugang auf dem Balkon

- 1 Schlafzimmer

- 2 separate Schlafräume/ Kinderzimmer

- 1 große helle Küche, ebenfalls mit Zugang zum Balkon

- 1 renoviertes Tageslichtbad mit ebenerdiger/ begehbare Dusche

- 1 renoviertes Gäste WC mit Fenster

- 1 große Garage mit elektrischem Tor und Stellplatz

- 1 großer abschließbarer Kellerraum

- gemeinschaftlicher Waschaum mit Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner

- großer gemeinschafts Garten mit überdachter Terrasse

## Ausstattung

Das Haus befindet sich in einem allgemein guten Zustand.

2015 Eingangstreppe und Eingangstür erneuert.

Fassade von der Wetterseite wurde verputzt und Gestrichen.

2022 wurde eine große Entkalkungsanlage eingebaut.

2023 wurde ein neuer Warmwasserspeicher verbaut.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Anrufe bitte nur von 14-20 Uhr

Bezug nach Absprache

Termin/ Besichtigung nach Vereinbarung

Vorheriger Bonitätsnachweis erbeten.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Lage am Stadtrand von Neuburg. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Apotheke und Ärzte befinden sich in der Umgebung. Eine Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe sowie ein Spielplatz und Kindergärten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	445,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Garage mit Stellplatz

# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten



Gemeinschaftsgarten

# Exposé - Galerie



Balkon Südseite 1 OG



Balkon Südseite



Balkon Südseite

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Ebenerdige große Dusche

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad



groß geschnittenes Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

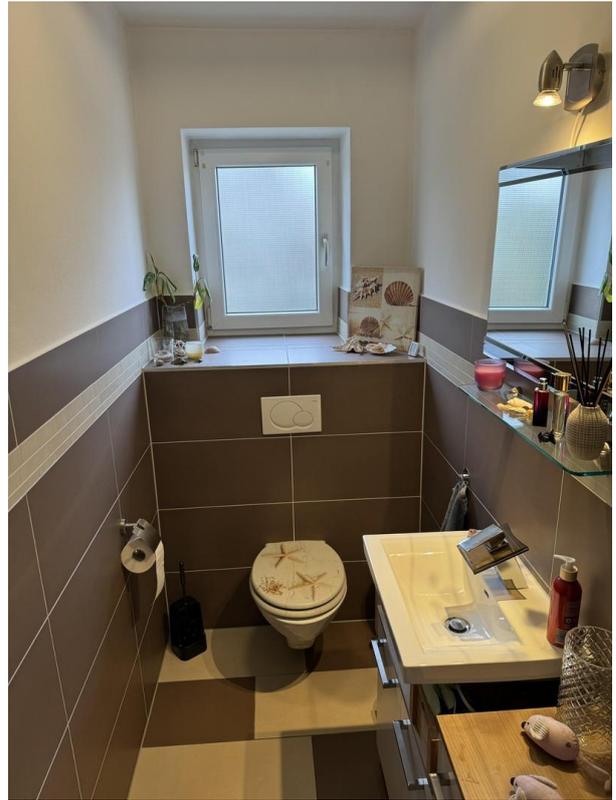


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



neue Glastür Wohnzimmer



Gäste WC mit Fenster



Gäste WC

# Exposé - Galerie



1. helles großes Kinderzimmer



1. Kinderzimmer

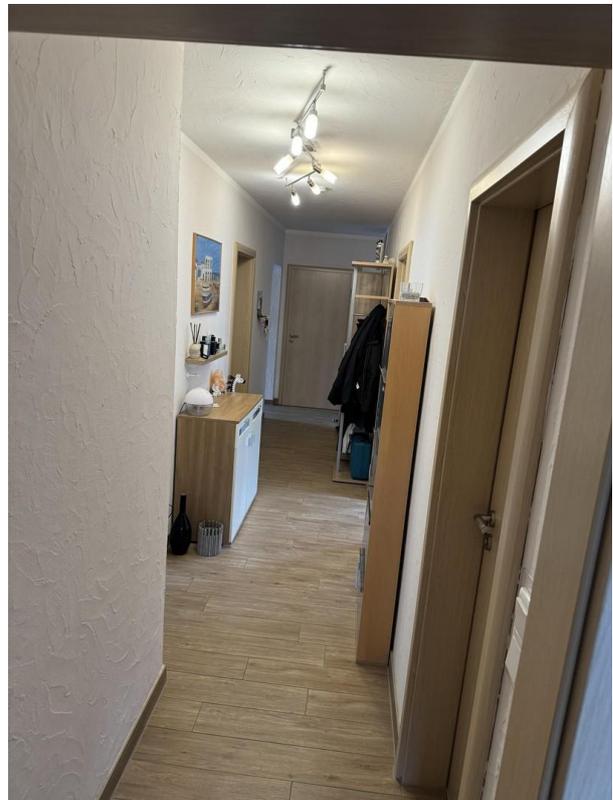
# Exposé - Galerie



1. Kinderzimmer



großer Lichtdurchfluteter Gang



Gang

# Exposé - Galerie



Lichtdurchfluteter Flur



großzügige helle Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



großzügig helles Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



2. großes helles Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



2. Kinderzimmer



2. Kinderzimmer

# Exposé - Grundrisse

