

# Exposé

**Einfamilienhaus in Neuburg an der Donau**

**Einfamilienhaus mit 5 Zimmern in Bruck (Neuburg a.d.  
Donau)**



Blick vom Süden zum Haus

Objekt-Nr. OM-417676

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **585.000 €**

Schachenstraße 25  
86633 Neuburg an der Donau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.089,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	213,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eine tolle Immobilie

---

Dieses freistehende Einfamilienhaus wurde 1968 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.089 m<sup>2</sup>. Es befindet sich in einem ruhigen, über die Jahre gewachsenen Wohnviertel und liegt angenehm am Ortsrand – Ideal für Familien mit Platzbedarf, Naturbegeisterte oder Bauträger, die das große Entwicklungspotenzial des Grundstücks nutzen möchten.

Das Grundstück ist optimal ausgerichtet: Die Längsseite zeigt Richtung Südwesten und grenzt an eine landwirtschaftliche Fläche. Dadurch entsteht ein besonders schöner Lichteinfall sowie ein freier Blick ins Grüne.

Das Haus wurde zuletzt 1990 modernisiert und befindet sich in einem normalen, gepflegten Zustand. Mit insgesamt 5 Zimmern bietet es viel Platz für Familien oder Paare, die sich zusätzlichen Raum für Hobbys, Homeoffice oder Gäste wünschen. Zusätzlich zum Badezimmer gibt es ein Gäste-WC im EG, sowie eine Dusche im UG. Die funktionale Aufteilung eröffnet vielfältige Möglichkeiten für individuelle Gestaltungswünsche. Zudem ist das Haus voll unterkellert und verfügt über eine eigene Garage. Die Wärmeversorgung des Hauses erfolgt über eine zentral installierte Ölheizung.

Highlights:

- Ruhiges, gewachsenes Wohnviertel am Ortsrand
- Großzügiges Grundstück
- Südwest-Ausrichtung mit viel Tageslicht
- Blick ins Grüne – unverbaubare Feldrandlage
- Vollunterkellert
- Garage am Haus
- In bis zu 4 Parzellen teilbar, Bauvoranfrage in Bearbeitung

Mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten

---

### 1. Sofortige Nutzung des Bestands

Das Haus kann in seinem aktuellen Zustand unmittelbar bewohnt werden. Es eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als solide Kapitalanlage.

### 2. Grundstücksteilung

Das Grundstück ist aber auch sehr gut teilbar – und zwar in bis zu 4 Parzellen mit jeweils rund 260 m<sup>2</sup>. Es bietet also Platz für bis zu vier Doppelhaushälften.

In den beigefügten Planunterlagen sind verschiedene Bebauungsmöglichkeiten dargestellt. Eine entsprechende Bauvoranfrage ist in Bearbeitung.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

### Kaufmöglichkeiten

---

Es wird ein Verkauf des Gesamtgrundstücks präferiert. Interessenten, die sich nur für einen Teil des Grundstückes interessieren sind aber eingeladen sich mit einer Preisvorstellung zu melden.

Option A: Kauf des Gesamtgrundstückes mit Bestand

– Gesamtfläche: 1.089 m<sup>2</sup>

Option B: Kauf eines Teilgrundstücks

– Grundstück mit Bestand: ca. 500 m<sup>2</sup>

– Unbebautes Baugrundstück: ca. 600 m<sup>2</sup>

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage – bitte geben Sie Ihren Namen und eine Telefonnummer für unseren Rückruf an.

## **Lage**

In guter Lage

---

Bruck ist ein Stadtteil der großen Kreisstadt Neuburg an der Donau im oberbayerischen Landkreis Neuburg-Schrobenhausen.

Neuburg an der Donau ist eine charmante Stadt mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Die Lage des Hauses ermöglicht eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzten. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie zwei Golfplätze, Parks und Naherholungsgebiete, die zu Aktivitäten im Freien einladen.

Mit exzellenter Verkehrsanbindung

---

Mit dem Auto:

<10 min Neuburg

<30 min Ingolstadt

~1:15h München

Mit dem Zug (Bahnhof Rohrenfeld in 5 Gehminuten erreichbar)

~5 min Neuburg

<15 min Ingolstadt

~1:15h München

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten

# Exposé - Galerie



24 Schachenstraße



Blick vom Süden zum Haus

# Exposé - Galerie



Blick v. Eingang zur Straße



Diele EG

# Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

# Exposé - Galerie



**Küche Richtung Wohnzimmer**



**Wohnzimmer**

# Exposé - Galerie



**Diele OG**



**Schlafzimmer OG**

# Exposé - Galerie



**OG Blick in Kinderzimmer/Arbeiten**



**OG Bad**

# Exposé - Galerie



**OG Blick in Garten**

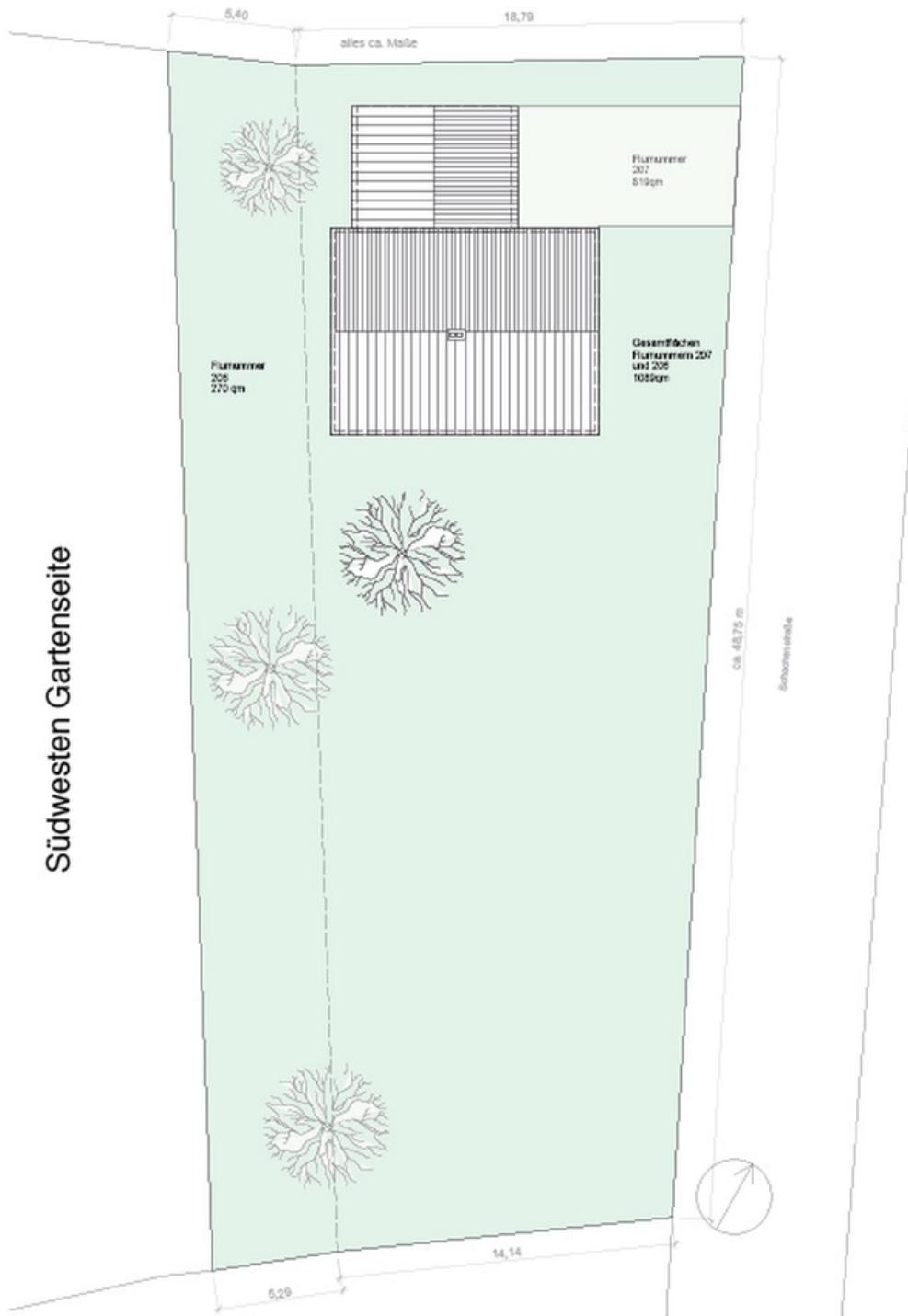
# Exposé - Grundrisse



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

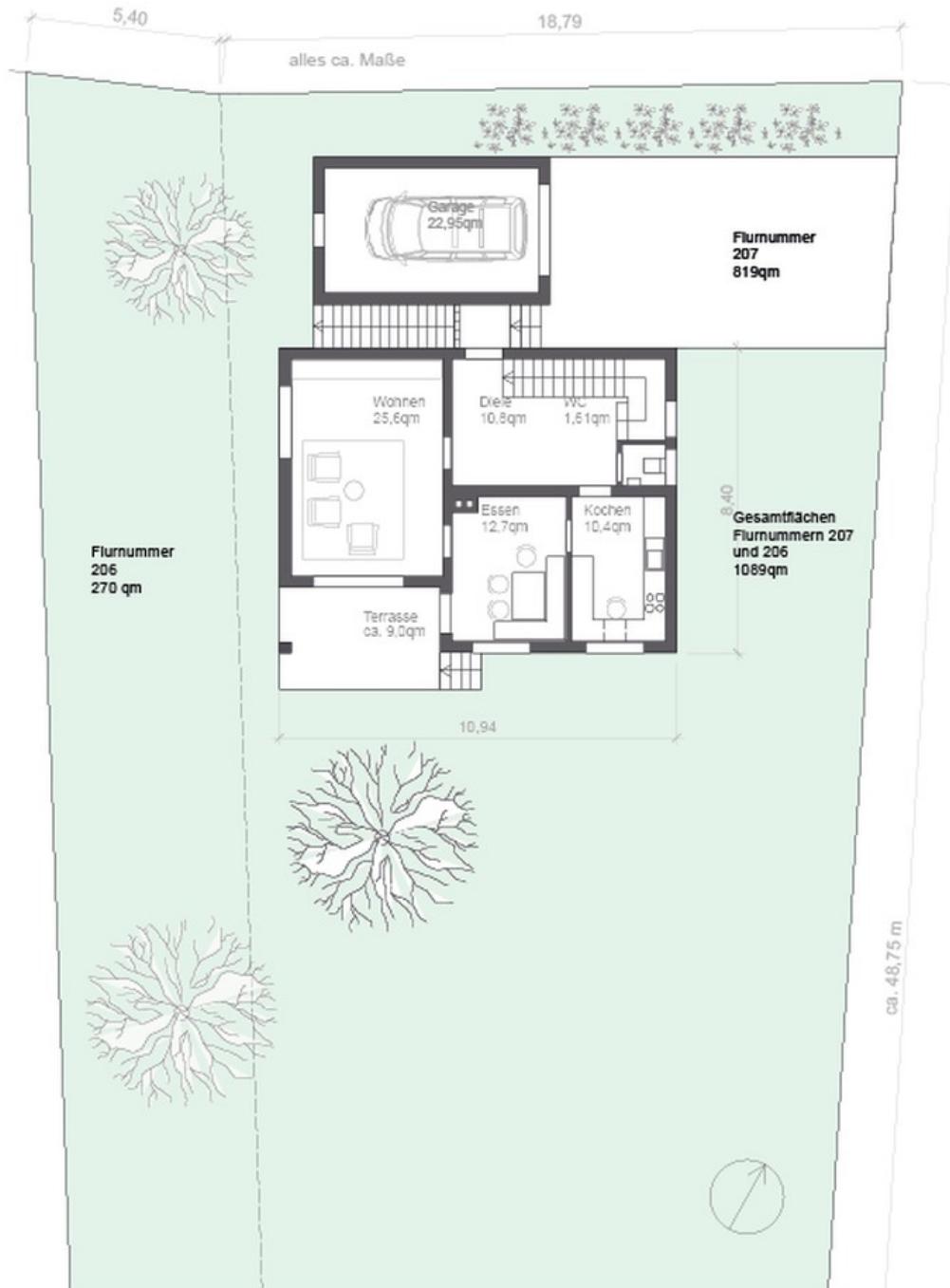
## Lageplanskizze

# Exposé - Grundrisse



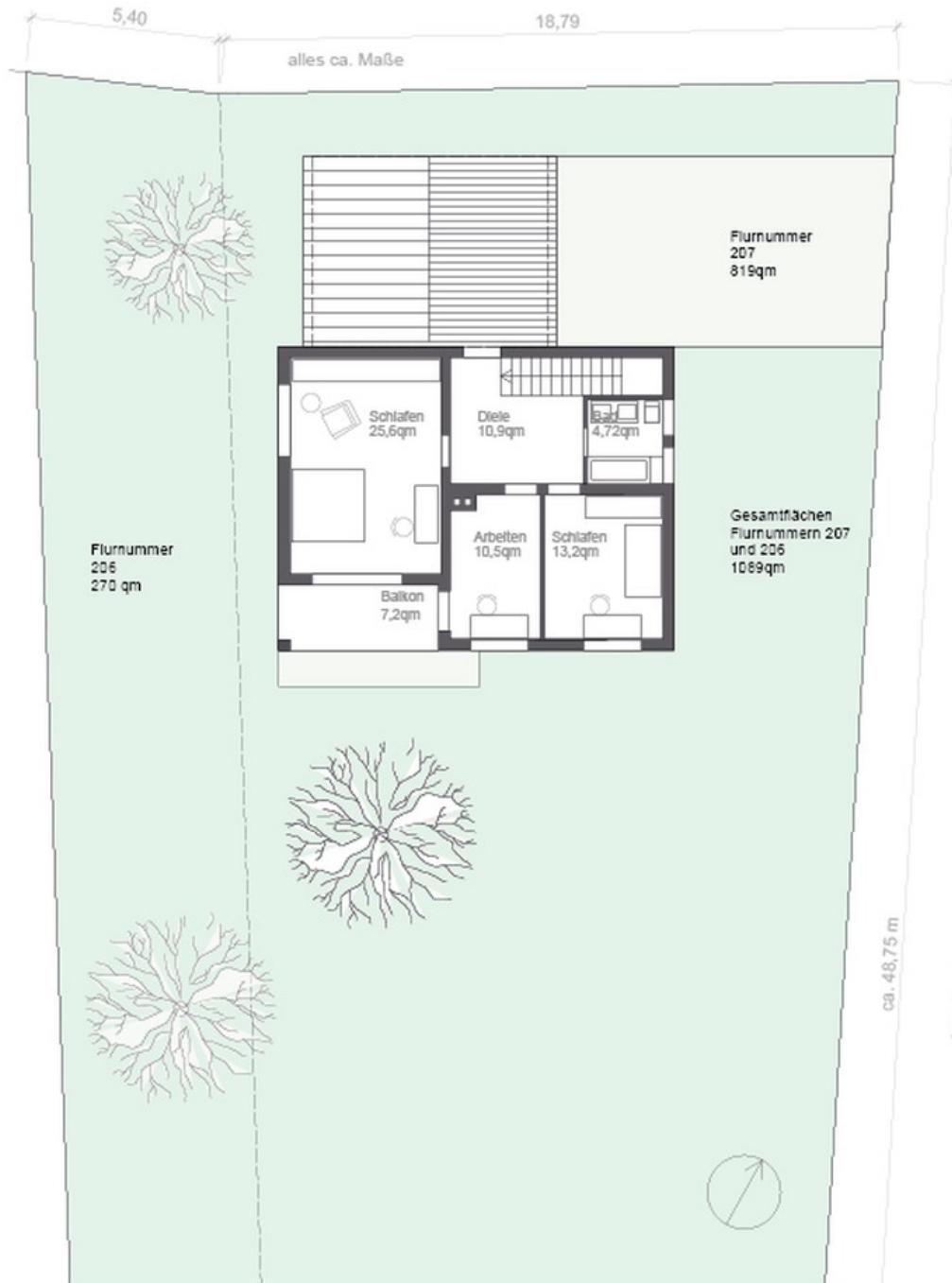
**Bestand EG mit Gesamtgrundstück**

# Exposé - Grundrisse



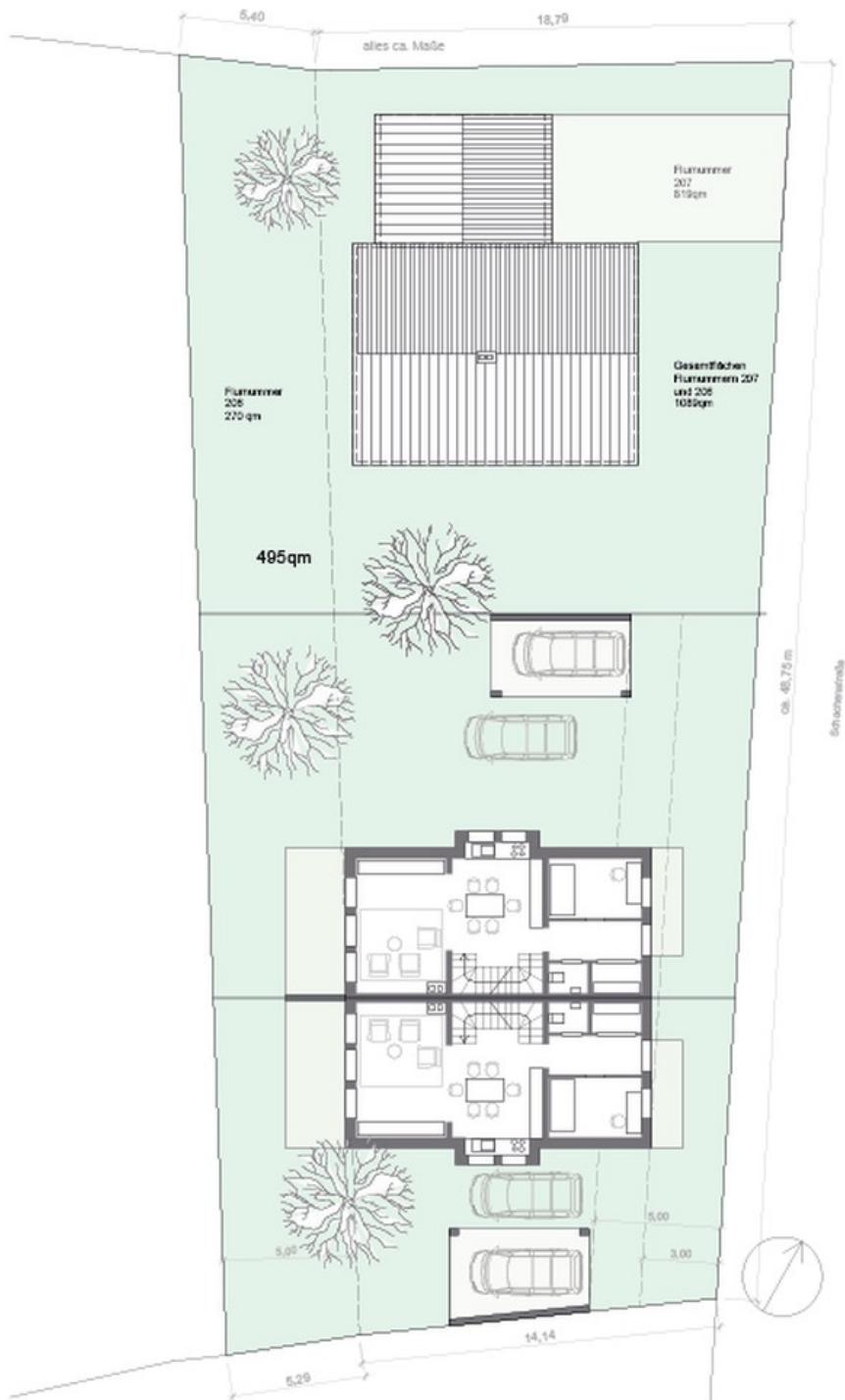
## Bestand EG

# Exposé - Grundrisse



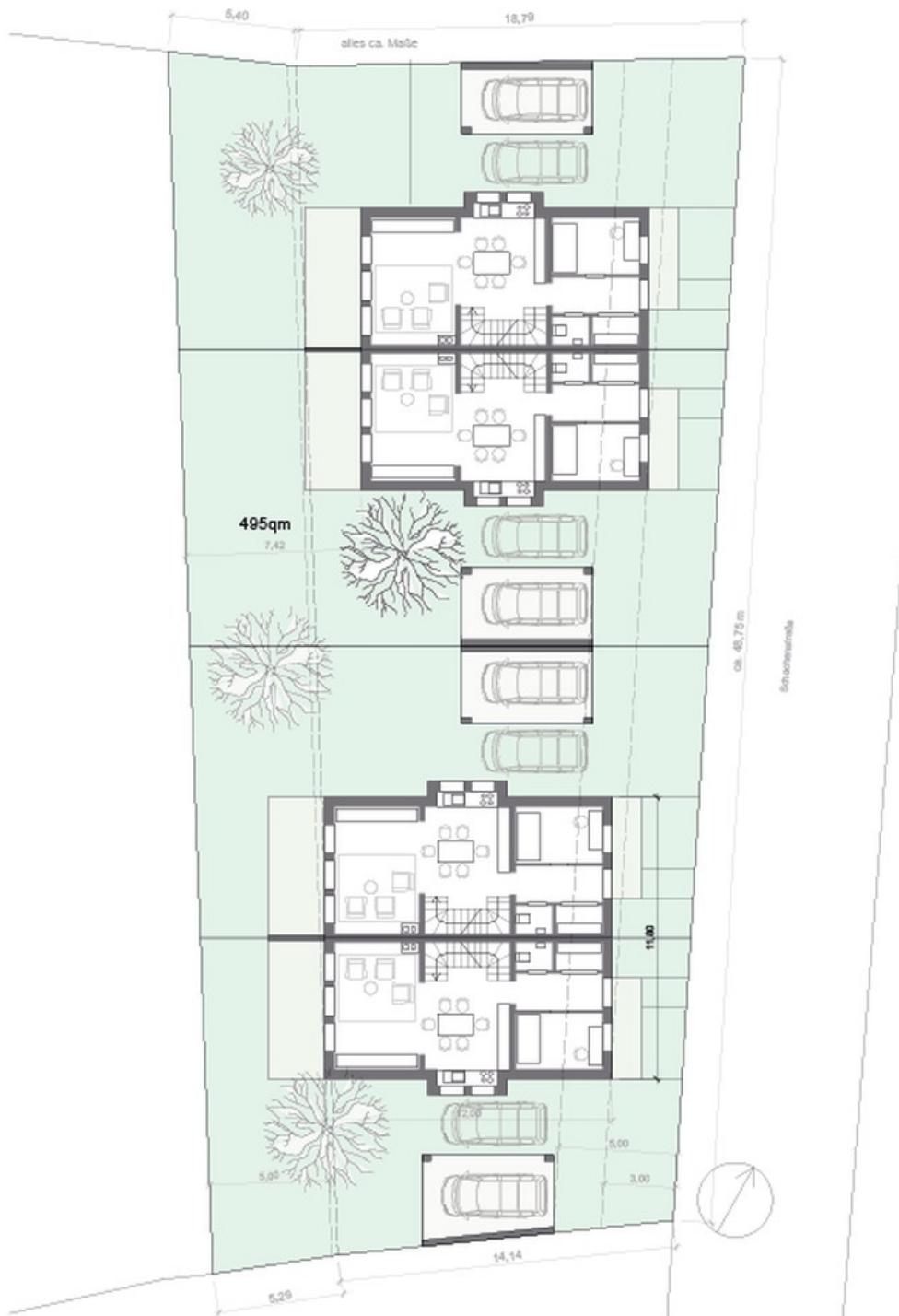
## Bestand OG

# Exposé - Grundrisse



**Probeplanung Bestand +1 Doppelhaus**

# Exposé - Grundrisse



**Probeplanung** 2 Doppelhäuser