

# Exposé

**Erdgeschosswohnung in Neuburg an der Donau**  
**Top gepflegte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit**  
**Balkon und neuer Einbauküche – sofort bezugsfrei**



Objekt-Nr. **OM-443625**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **284.000 €**

Mobil: 0176 64976353

Richard Wagner Str. 8  
86633 Neuburg an der Donau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1965	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	70,21 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Top gepflegte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Balkon und neuer Einbauküche – sofort bezugsfrei

Diese attraktive und sehr gepflegte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in ruhiger Wohnlage von Neuburg an der Donau überzeugt durch ihren hervorragenden Zustand, eine durchdachte Raumaufteilung und eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Die Wohnung wurde umfassend kernsaniert und in den letzten Jahren kontinuierlich modernisiert und instand gehalten. Dadurch befindet sich die Immobilie heute in einem sehr guten und zeitgemäßen Zustand. Hochwertige Parkettböden, gepflegte Innenräume sowie eine moderne Ausstattung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight ist die neue Einbauküche, die bereits mit allen elektrischen Geräten ausgestattet ist und sofort genutzt werden kann. Der Balkon bietet zusätzlichen Wohnkomfort und lädt zum Entspannen im Freien ein.

Die Wohnung steht aktuell leer und ist sofort bezugsfrei – ideal für Eigennutzer, die ohne Renovierungsaufwand einziehen möchten.

Bei Interesse oder Fragen zur Immobilie können Sie mich gerne kontaktieren.

Ich bin telefonisch unter der 08431 5871038 oder 017664976353 erreichbar oder über das Kontaktformular.

## Ausstattung

- ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Erdgeschosswohnung
- Balkon
- neue Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- hochwertiger Parkettboden
- kernsaniert und laufend modernisiert
- sehr gepflegter Gesamtzustand
- Kellerabteil vorhanden
- sofort bezugsfrei

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Neuburg an der Donau mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie ein Krankenhaus befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar. Auch öffentliche Verkehrsmittel und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

Die Lage bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung – perfekt für Paare, kleine Familien oder Eigennutzer, die Wert auf kurze Wege und eine angenehme Wohnumgebung legen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie

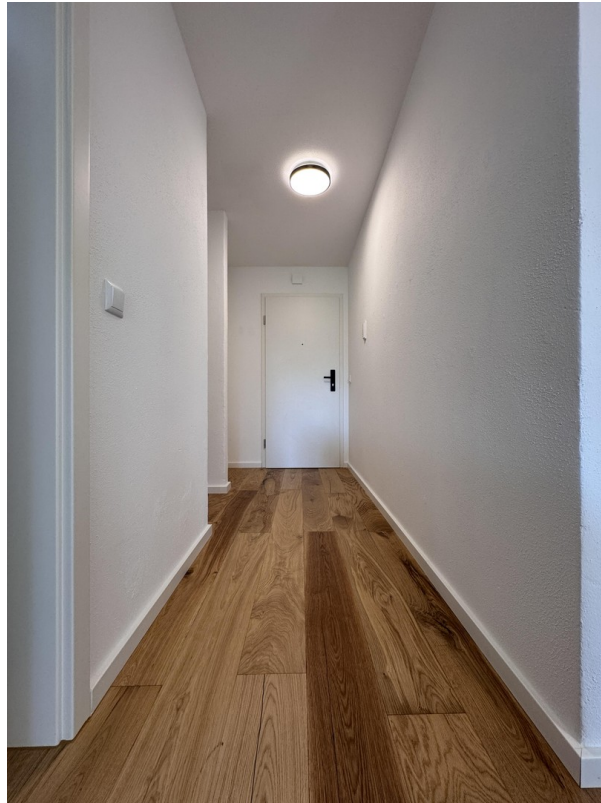


Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Arbeitszimmer



Kinderzimmer/Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Balkon

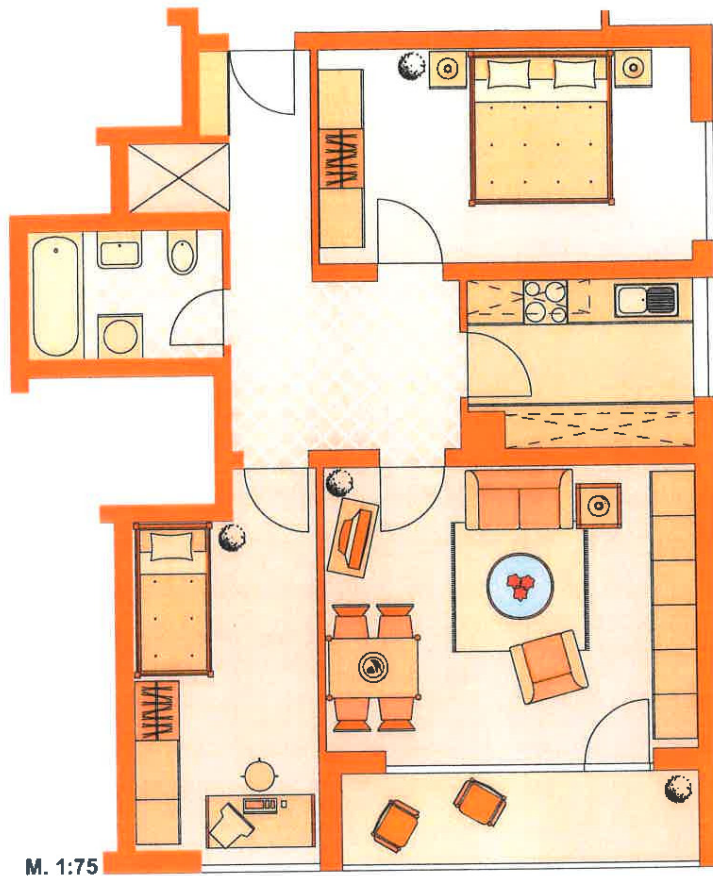
# Exposé - Galerie



Eingang



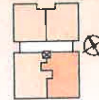
# Exposé - Grundrisse



M. 1:75

## Wohnung Typ 4

WE Nr. 4,8,16,24,28,32,36



Wohnen	ca. 19,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 14,20 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 11,80 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 6,70 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,40 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 10,10 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 1,20 m <sup>2</sup>
Loggia 50%	ca. 2,81 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>ca. 70,21 m<sup>2</sup></b>

Grundrisstypen