

# Exposé

## Terrassenwohnung in Neuburg an der Donau

### Attraktive 3-Zimmer-Terrassen-Wohnung in Neuburg an der Donau



Objekt-Nr. **OM-453457**

### Terrassenwohnung

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:  
Jefferey Swanda

Robert-Schumann-Straße 49  
86633 Neuburg an der Donau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2011	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	93,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Carports	1
Hausgeld mtl.	427 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese 93 m<sup>2</sup> große, lichtdurchflutete Wohnung (inkl. Terrassenanteil) überzeugt durch ihren gepflegten Zustand, eine gehobene Ausstattung und ihre ruhige Lage. Das Wohngebäude mit nur 8 Wohnungen wurde im Jahr 2011 fertiggestellt und zuletzt im Jahr 2024 renoviert (Fassade). Die Wohnung ist überwiegend barrierefrei.

Zur Ausstattung gehören u.a. eine bereits vorhandene Einbauküche sowie eine große sonnige West-Terrasse mit schönem Garten.

Highlights:

- Großzügiger offener Wohn-Ess-Küchen-Bereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Gästezimmer, Flur, Bad mit WC und ebenerdiger großer Dusche (keine Badewanne), extra Gäste-WC
- Lage im Erdgeschoß mit Himmelsausrichtungen Osten, Süden und Westen (Terrasse), viel Licht
- Ruhige, attraktive, «sehr gute» Wohnlage mit fußläufiger Infrastruktur/Nahversorgung
- Große Terrasse mit umliegendem, angelegtem Garten
- Heizung und Warmwasser über Fernwärme
- Großzügiges, uneinsehbares Kellerabteil mit Stromanschluss
- Extra Waschkeller mit Platz für Waschmaschine und Trockner
- Aufzug im Gebäude
- 1 Stellplatz direkt am Gartenzaun mit Zugang über Gartentüre, 1 zusätzlicher Carport
- Fertigstellung Oktober 2011, noch relativ junges Objekt, bisher nur eine Bewohnerin seit Fertigstellung
- Objekt gepflegt, in 2024 wurde die Fassade erneuert
- Solide Hausverwaltung
- Sehr gute, achtsame Wohngemeinschaft

Die Wohnung steht aktuell leer. Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer.

## Ausstattung

Besonderheiten/Ausstattung:

- Inkl. vorhandener Einbauküche (ohne Gewährleistung)
- Entree vom Flur zum Wohnzimmer aus Glas, dadurch Licht im Flur
- Elektrische Rolläden im Küchenbereich und Wohnzimmer (nachträglich installiert)
- Elektrische Markise (auch seitlich an der Terrasse)
- Echtholz-Parkett in allen Räumen außer Bad, WC, Flur und Küchenbereich (dort überall Fliesen)
- Zeitlose Fliesen in Bad und Gäste-WC
- Handtuchheizung im Bad

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

**Sonstiges**

Videorundgang kann auf Wunsch zugeschickt werden.

**Lage**

Die Wohnung befindet sich am Ende der Robert-Schumann-Straße in Neuburg an der Donau (ruhige Sackgasse). Die Lage bietet eine solide, fußläufige Nahversorgung und deckt alle Bedürfnisse des täglichen Bedarfs ab.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Galerie



Offene Küche, Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Flur



Blick durch Glastüre ins WZ

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinder-/Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Bad mit großer Dusche



Bad



Wohnungseingang

# Exposé - Galerie



Lift



Waschküche

# Exposé - Galerie



Keller



Carport (links)

# Exposé - Galerie



Stellplatz am Garten



Blick auf Terrasse und Garten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss (schematisch)