

Exposé

Erdgeschosswohnung in Neuburg an der Donau

**Schöne 2 Zimmer Wohnung mit großer Garten,
Tiefgarage, Barrierefrei, sehr gute Lage**



Objekt-Nr. OM-463000

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **289.000 €**

86633 Neuburg an der Donau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	55,00 m ²	Tiefgaragenplätze	1
Nutzfläche	145,00 m ²	Stellplätze	6
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit: Sehr schöne Barrierefreie Wohnung – 2 Zimmer, riesiger Garten und eigene Garage in der Tiefgarage! Baujahr : 1995 !

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit: In wunderbar ruhiger Sackgassenlage in Neuburg an der Donau erwartet Sie eine überaus gepflegte Wohngemeinschaft und ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Diese wunderschöne 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung bietet Ihnen auf optimal geschnittenen 55 Quadratmetern höchsten Wohnkomfort. Da die Räumlichkeiten komplett barrierefrei gestaltet sind, eignet sich die Wohnung hervorragend für Senioren, aber auch für Singles oder Paare, die das entspannte Leben auf einer Ebene schätzen, Zeit im eigenen Garten verbringen möchten und bei jedem Wetter gemütlich aus der eigene Garage in der Tiefgarage direkt unter der Wohnung rausfahren können. Ideal bei Regen und Schnee, Kälte, Frost, Hitze - in der Tiefgarage ist meist die gleiche Temperatur (Sommer und Winter). Kein Nass werden, Kein Kratzen, Kein Überhitztes Fahrzeug im Sommer...

Die Highlights der Wohnräume:

- Wohlfühlatmosphäre: Die Fußbodenheizung sorgt für ein perfektes Raumklima – ideal auch, wenn Kinder oder Enkelkinder zu Besuch sind und gemütlich auf dem Boden spielen möchten.
- Kochen & Genießen: Eine voll ausgestattete Einbauküche mit allem Drum und Dran inklusive einer fest integrierten Spülmaschine wartet bereits auf Sie.
- Wellness-Bad: Das große Badezimmer lässt keine Wünsche offen und punktet sowohl mit einer entspannenden Badewanne als auch mit einer große, praktischen Dusche.
- Ihre grüne Oase: Das absolute Herzstück ist der gigantische, 90 Quadratmeter großer Garten. Ob für gemütliche Grillabende, als sichere Spielwiese oder für Ihre eigenen Gartenprojekte – hier haben Sie außergewöhnlich viel Platz an der frischen Luft. Davor : eine Große, Überdachte Terrasse.

Komfort bis ins kleinste Detail:

Auch abseits der Wohnräume bietet diese Immobilie erstklassige Annehmlichkeiten, die den Alltag enorm erleichtern:

- Direktes Parken: Zur Wohnung gehört eine eigene Garage in der Tiefgarage, die sich überaus praktisch direkt unter der Wohnung befindet.
- Jede Menge Stauraum: Ein großer, eigener Kellerraum bietet viel Platz und ist bereits komfortabel mit Licht und einem Stromanschluss ausgestattet.
- Praktische Gemeinschaftsräume: Die gepflegte Anlage bietet Ihnen zusätzlich einen separaten Fahrrad-Abstellplatz sowie einen dedizierten Waschmaschinen- und Trockenraum.

Einziehen, durchatmen und in absolut ruhiger Lage genießen – dieses Erdgeschoss-Juwel wartet auf Sie!

Ausstattung

Komplett modernisierte und um gestylte Wohnung. Mit oder ohne Möbel.

Preis ist inklusive Garten und Garage !

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Bei Interesse : Verkäufe, auch von mir, Privat, ohne Makler, auch noch andere 2 und 3 Zimmer Wohnungen hier in Neuburg an der Donau

Kontakt :

E-mail : über die Anzeige

Telefon und WhatsApp : 084315870388

Lage

Perfekte Top Lage. Sogar fußläufig alles sehr schnell erreichbar. Bahnhof : etwa 7 min zu fuß. Stadtmitte : etwa 15 Minuten, Geschäfte, Bäckereien, Schule, Ärzte, Apotheke, Restaurants, Bus Haltestelle - alles ab etwa 5 Minuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



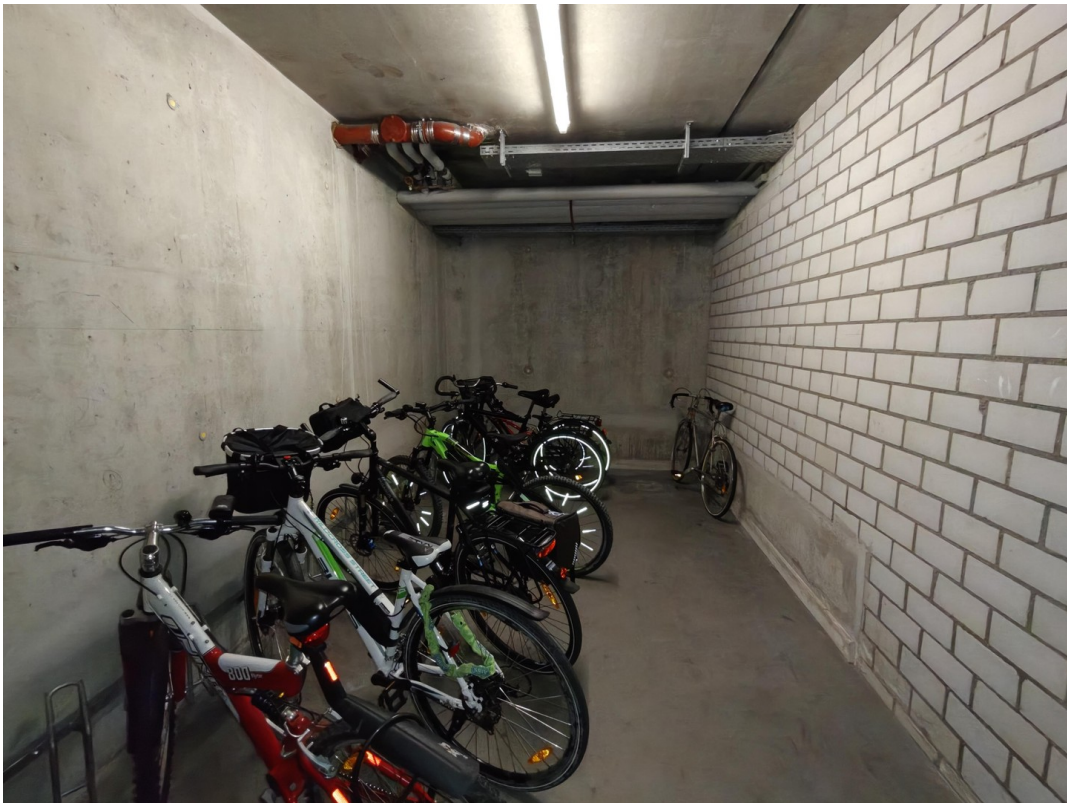
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

