

Exposé

Wohnung in Neuburg an der Donau

Sofort frei Verfügbar: 3-Zimmer-Wohnung in Neuburg – 5 % Rendite oder ideal zur Eigennutzung



Objekt-Nr. OM-466814

Wohnung

Verkauf: **210.000 €**

86633 Neuburg an der Donau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	8	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	68,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	5. OG
Hausgeld mtl.	380 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser gut geschnittenen 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Neuburg an der Donau.

Die Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage und überzeugt durch ihren praktischen Grundriss, helle Räume und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Auf ca. 68 m² Wohnfläche stehen Ihnen drei gut nutzbare Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie weitere Nebenflächen zur Verfügung. Durch den funktionalen Schnitt eignet sich die Wohnung sowohl ideal für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Ein besonderer Vorteil: Die Wohnung ist aktuell nicht vermietet und kann daher flexibel genutzt werden. Eigennutzer können die Immobilie nach ihren Vorstellungen beziehen, Kapitalanleger haben die Möglichkeit, die Wohnung marktgerecht neu zu vermieten. Bei entsprechender Vermietung ergibt sich ein attraktives Renditepotenzial von ca. 5 % p. a. bezogen auf den Kaufpreis.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 Etagen. Der Gebäudetyp steht für solide Bauweise, funktionale Grundrisse und ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis – besonders interessant für Käufer, die eine bezahlbare Immobilie in guter Lage suchen.

Ob als neues Zuhause, erste eigene Immobilie oder solide Kapitalanlage: Diese Wohnung bietet eine überzeugende Kombination aus zentraler Lage, guter Größe, flexibler Nutzung und attraktivem Kaufpreis.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch einen praktischen und gut nutzbaren Grundriss mit ca. 68 m² Wohnfläche.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

3 gut geschnittene Zimmer

ca. 68 m² Wohnfläche

Obergeschoss

gepflegter Zustand

Badezimmer

separate Küche möglich

helle Wohnräume

funktionaler Grundriss

nicht vermietet und flexibel nutzbar

geeignet für Eigennutzer und Kapitalanleger

Hausgeld monatlich ca. 380 €

Renditepotenzial von ca. 5 % p. a. bei entsprechender Vermietung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in Neuburg an der Donau, einer beliebten Stadt im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen mit hoher Lebensqualität, guter Infrastruktur und historischem Stadtbild.

Neuburg an der Donau bietet eine attraktive Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Auch die schöne Altstadt, die Donau, Cafés, Restaurants und verschiedene Freizeitangebote machen den Standort besonders lebenswert.

Die zentrale Lage spricht sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger an. Für Eigennutzer bietet die Umgebung kurze Wege im Alltag und ein angenehmes Wohnumfeld. Für Kapitalanleger ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in gut angebundener Lage ein wichtiger Pluspunkt.

Auch für Pendler ist Neuburg interessant. Über die B16 besteht eine gute Anbindung in Richtung Ingolstadt, Donauwörth und die umliegenden Regionen. Der Bahnhof Neuburg an der Donau bietet zudem Anschluss an den regionalen Bahnverkehr. Damit eignet sich die Wohnung auch für Berufspendler, die eine bezahlbare Alternative zu teureren Wohnungsmärkten suchen.

Insgesamt handelt es sich um eine solide und gefragte Wohnlage mit guter Infrastruktur, kurzen Wegen und nachhaltigem Vermietungspotenzial.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

