

# Exposé

## Reihenendhaus in Neuburg an der Donau

### Reihenendhaus in zentrumsnaher, ruhiger Traumlage in Neuburg a. d. Donau



Objekt-Nr. **OM-469596**

#### Reihenendhaus

Vermietung: **1.400 € + NK**

Ansprechpartner:  
Müller A&S

86633 Neuburg an der Donau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	270,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.07.2026
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Garagen	1
Nebenkosten	150 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenendhaus vereint eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit der Nähe zur Neuburger Innenstadt. Am Ende einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße gelegen und eingebettet in eine der wenigen verbliebenen Grünflächen der Stadt, genießen Sie hier eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Privatsphäre. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und die Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar.

Das im Jahr 2001 in hochwertiger Massivbauweise errichtete Haus wurde bereits bei der Errichtung auf einem hohen energetischen Niveau gebaut und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie helle, freundliche Räume. Auf drei Etagen bietet es ausreichend Platz für die ganze Familie.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine großzügige Diele mit Garderobebereich sowie ein Gäste-WC. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit seiner großen, bodentiefen Fensterfront, die den Raum mit viel Tageslicht erfüllt. Von hier aus gelangen Sie sowohl auf die Terrasse als auch in den liebevoll angelegten Garten. Dieser bietet ausreichend Platz zum Spielen, Entspannen oder für gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen die elektronischen und programmierbaren Rollläden im Wohn- und Essbereich sowie die elektronische Markise.

Die separate Küche schließt direkt an den Wohn- und Essbereich an und sorgt für kurze Wege im Alltag. Die vorhandene Markeneinbauküche kann nach Absprache gegen Ablöse übernommen werden.

Ein besonderes Highlight ist der überdachte Zwischenbereich zwischen Haus und Garage. Dank des Glasdachs entsteht ein geschützter Bereich, der sich vielseitig nutzen lässt.

Im Obergeschoss befinden sich ein großzügiges Elternschlafzimmer, zwei helle Kinderzimmer sowie das Familienbad mit Badewanne, Dusche und WC. Die Raumaufteilung bietet ideale Voraussetzungen für Familien oder auch für die Nutzung eines Zimmers als Büro.

Das Kellergeschoss verfügt über einen Waschraum, den Heizungsraum mit Erdgasheizung sowie zwei weitere Kellerräume, die sich hervorragend als Hobbyraum, Fitnessraum oder Lagerfläche eignen.

Abgerundet wird das attraktive Gesamtangebot durch eine Garage, einen zusätzlichen Kfz-Stellplatz sowie den gepflegten Garten mit separatem Zugang von der Seitenstraße.

Auch technisch ist das Haus bestens ausgestattet: Ein Glasfaseranschluss sorgt für schnelles Internet und ermöglicht problemloses Arbeiten im Homeoffice sowie modernes Streaming und digitale Anwendungen.

Dieses Reihenendhaus überzeugt durch seine gelungene Kombination aus ruhiger Wohnlage, durchdachter Raumaufteilung und gepflegter Ausstattung. Ein ideales Zuhause für Familien, die naturnah und dennoch zentrumsnah wohnen möchten.

## Ausstattung

- Absolut ruhige, zentrumsnahe Lage
- Wohnfläche ca. 130 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße 270 m<sup>2</sup>
- Baujahr 2001
- Energieträger Gas
- Energieausweis vorhanden
- Anzahl Zimmer 6
- Anzahl Schlafzimmer 3

- Anzahl Badezimmer 1
- Anzahl sep. WC 1
- Zentralheizung
- Garten
- Terrasse
- Markise
- Garage
- Stellplatz
- Glasfaseranschluss
- Bodenbeläge: Naturstein, Fliesen, Laminat und Parkett
- Keller: zwei Abstellräume, Heizungskeller, Waschkeller
- Erdgeschoss: Diele, Küche, Wohn- Essbereich, WC
- Obergeschoss: Diele, 3 Schlafzimmer, Bad
- Dachboden: Abstellraum

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Reihenendhaus befindet sich in einer beliebten Wohnlage von Neuburg an der Donau. Die ruhige Lage am Ende einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße verbindet entspanntes Wohnen mit kurzen Wegen in die historische Altstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie alle Schulformen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Neuburg bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege entlang der Donau. Die historische Altstadt mit ihren Restaurants, Cafés und dem Residenzschloss verleiht der Stadt einen besonderen Charme.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Ingolstadt erreichen Sie in ca. 25 Minuten, Augsburg in rund 50 Minuten und München in etwa 85 Minuten. Somit eignet sich die Lage ideal für Familien und Berufspendler gleichermaßen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	45,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## 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

