

Exposé

Dachgeschosswohnung in Neuburg an der Donau Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit Balkon



Objekt-Nr. **OM-469601**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **260.000 €**

Ansprechpartner:
Konstantin Beckel

86633 Neuburg an der Donau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1969
Etagen	3
Zimmer	2,00
Wohnfläche	62,00 m ²
Energieträger	Öl
Hausgeld mtl.	270 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	3. OG
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen über den Dächern von Neuburg an der Donau:

Diese gepflegte 2-Zimmer Wohnung im Dachgeschoss bietet auf ca. 62 m² ein helles, ruhiges Zuhause mit eigenem

Charakter - entstanden durch den cleveren Ausbau von Abstellkammer und Dachschrägen.

Eine große Fensterfront nach Süden sorgt für viel Licht im Wohnzimmer; über die Balkontür gelangt man direkt auf den geräumigen Südbalkon – perfekt für entspannte Stunden an der

frischen Luft. Das Schlafzimmer unter dem Dach hat mit seiner Schräge und dem Velux Dachfenster eine ganz eigene, gemütliche Atmosphäre. Die offene Wohnküche ist mit einer

modernen Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten ist.

Die Wohnung wurde um ca. 2016 kernsaniert und präsentiert sich in gepflegtem, bezugsfertigem Zustand. Das Dach der Anlage wurde vor ca. 10 Jahren komplett erneuert (Prefa-Blechdach mit 10 cm Aufdachdämmung).

Die gut gefüllte WEG-Rücklage von rund 98.000 Euro (Stand: 12/2025) steht für eine vorausschauend verwaltete Gemeinschaft -

größere Sonderumlagen sind nicht in Sicht.

Die Wohnung ist derzeit vermietet (Kaltmiete 710 Euro/Monat). Wer selbst einziehen möchte,

hat nach gesetzlicher Kündigungsfrist die Möglichkeit, die Wohnung als Eigenheim zu nutzen.

Die Wohnung ist seit dem 08.2016 durchgehend vermietet (Kaltmiete 730 Euro/Monat).

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt im Beskidenring, einem ruhigen und gewachsenen Wohnviertel in Neuburg an der Donau. Die charmante Kreisstadt mit historischer Altstadt bietet eine vollständige Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen aller Arten, Kindergärten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Entfernung erreichbar.

Die überregionale Anbindung ist sehr gut: Die Bundesstraße B16 sowie die Nähe zur A9 ermöglichen eine schnelle Verbindung nach Ingolstadt (ca. 20 km) und München (ca. 80 km). Der Bahnhof Neuburg a. d. Donau ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

