

Exposé

Einfamilienhaus in Neuburg an der Donau

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten, großer Terrasse, Tageslichtkeller und Ausbaureserve



Objekt-Nr. **OM-471557**

Einfamilienhaus

Verkauf: **579.800 €**

86633 Neuburg an der Donau
Bayern
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	620,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	132,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	68,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In ruhiger und naturnaher Lage am westlichen Ortsrand von Maxweiler, einem Ortsteil von Neuburg an der Donau, bieten wir unser kurzfristig beziehbares Einfamilienhaus aus dem Jahr 2000 an. Ein Natur-Garten auf 620m² Grund und eine große Holzterrasse bieten viel Platz für Outdoor-Living und Naturliebhaber.

Das Haus hat ca. 132m² Wohnfläche, zusätzlich im KG einen 36m² Raum mit Tageslicht und zwei Heizkörpern in Wohnstandard sowie eine Ausbaureserve im Dachgeschoss. Es eignet sich gut für Familien, Paare oder Eigennutzer, die ruhig wohnen möchten und Wert auf Platz, Garten und besonders niedrige Energie- und Betriebskosten legen. Das grüne Umfeld bietet einen schönen Rahmen für naturnahes Wohnen mit guter Verkehrsanbindung.

Die solide und massive Bausubstanz zeigt sich an heißen Sommertagen. Das Haus bleibt angenehm kühl und bietet hohe Lebensqualität. Zehn bodentiefe Kunststoff-Fenster in Extrabreite sorgen für Helligkeit auch im Herbst und Winter.

Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, ein großes Wohnzimmer sowie ein Gäste-WC mit Dusche. Das Obergeschoss umfasst drei Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Handtuchheizkörper. Beide Bäder sind mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Der Außenbereich bietet einen Garten mit Obstbäumen, Beerensträuchern, vielen Rosenarten und Zierblumen zum Entspannen und Selbstgestalten. Die großzügige Terrasse mit Lärchenholzbelag und Sichtschutz lädt zum Relaxen und Genießen ein. Zwei private Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück und ein großes Gartenhaus (ca. 9m²) für Fahrräder, Gartengeräte und -möbel ergänzen das Angebot. Ein Extra: das massive Kinderspielhaus aus Holz im Garten.

Ausstattung

Eine wertige und gepflegte Ausstattung mit Esche-Echtholz-Fertigparkett im EG und OG und Jura-Marmor geben dem Haus eine natürliche und gemütliche Wohnatmosphäre. Im Wohnbereich wurde 2025 ein Marken-Design-Festbrennstoff-Ofen von RIKA mit Edelstahlhornstein eingebaut. Dieser ergänzt das effektive und kostengünstige Heizsystem mit einer Brennwert-Gas-Heiz-Therme von Vaillant und sorgt besonders in der kühleren Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre.

Die Küche wurde 2026 mit neuen Geräten von Miele, Neff und weiterem hochwertigen Marken-Zubehör ausgestattet. Zusätzliche Nutzfläche bietet der beheizte Tageslichtkellerraum mit 36m², ca. 2,40m Raumhöhe und drei Fenstern in Süd- und Westausrichtung. Er lässt sich vielseitig nutzen für Homeoffice, Hobby oder als Fitnessraum. Der Keller ist mit Außenisolation und aus wasserundurchlässigem Beton (WU-Wanne) ausgeführt.

Auch das Dachgeschoss bietet weitere Ausbaureserve. Der Einbau einer Wendeltreppe ist vorbereitet, wie auch Strom und Heizung. Das Dach ist voll gedämmt und ein massiver Bodenaufbau bereits vorhanden, damit die Voraussetzung für eine einfache und kostengünstige Umsetzung.

Die Heiztechnik ist überaus ökonomisch und Ende 2021 vollständig neu installiert worden. Ein Energieverbrauchsausweis der Klasse B liegt vor. Ein unterirdischer und nicht sichtbarer Gastank mit 4.850 Litern bietet Versorgungssicherheit. Die monatlichen Kosten für Heizung inklusive Warmwasserbereitung lagen bei ca. 150 €.

Das Haus verfügt über einen Glasfaseranschluss und eignet sich optimal für Homeoffice.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Ein Einzug ist ab August/September nach Vereinbarung möglich, passend zum Beginn des Schuljahres in Bayern.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei ohne Makler. Die Übernahme einzelner Ausstattungsgegenstände kann im Rahmen der Kaufvertragsverhandlungen besprochen werden.

Bei ernsthaftem Interesse stellen wir gerne weitere Informationen, Unterlagen und Bildmaterial zur Verfügung. Besichtigungstermine können nach Absprache vereinbart werden. Wir freuen uns über eine Nachricht mit einigen Angaben zum Kaufinteresse und zur zeitlichen Planung.

Lage

Maxweiler, in der Mitte zwischen Ingolstadt und Neuburg gelegen, bietet ein ruhiges, idyllisches Wohnumfeld mit guter Erreichbarkeit. Neuburg an der Donau, Ingolstadt und Donauwörth sind mit dem Auto und per Bahn gut angebunden. Die A9 ist ca. 13km entfernt. Supermärkte und Neuburg sind mit dem Auto in ca. 10 Minuten erreichbar, das Zentrum von Ingolstadt in ca. 20 Minuten und Donauwörth in ca. 40 Minuten. München, Augsburg, Nürnberg und Regensburg liegen jeweils etwa eine Stunde entfernt.

Auch für Pendler ist die Bahnanbindung interessant. Der Bahnhof Rohrenfeld liegt ca. 1,9 km entfernt. Von dort bestehen mit AGILIS schnelle Verbindungen nach Neuburg an der Donau, Ingolstadt Hauptbahnhof und Donauwörth. Über Ingolstadt Hauptbahnhof besteht außerdem ICE-Anschluss.

Die Umgebung bietet viele Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Der Donauradweg, die nahen Auenwälder mit dem Jagdschloss Grünau, der Wittelsbacher Golfclub in Rohrenfeld sowie Reit- und Einstellmöglichkeiten für Pferde befinden sich im Ort.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	63,54 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Südseite

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Bad im OG



Bad im OG

Exposé - Galerie



Tageslichtkeller 36m²



Gäste-WC im EG



Große Terrasse

Exposé - Galerie



Große Terrasse



Eingangsbereich

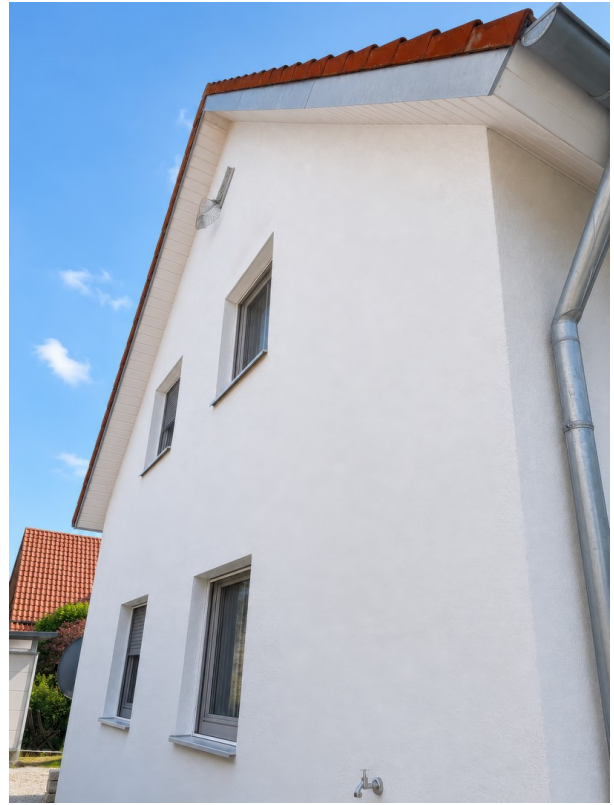


Nordseite

Exposé - Galerie



Westseite

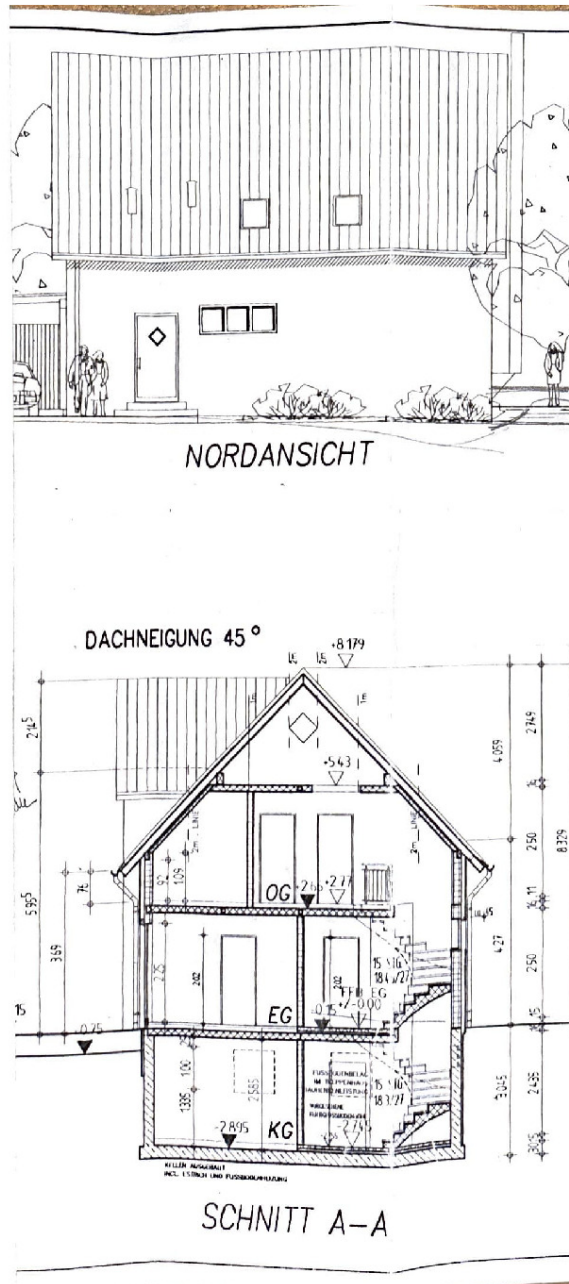


Ostseite

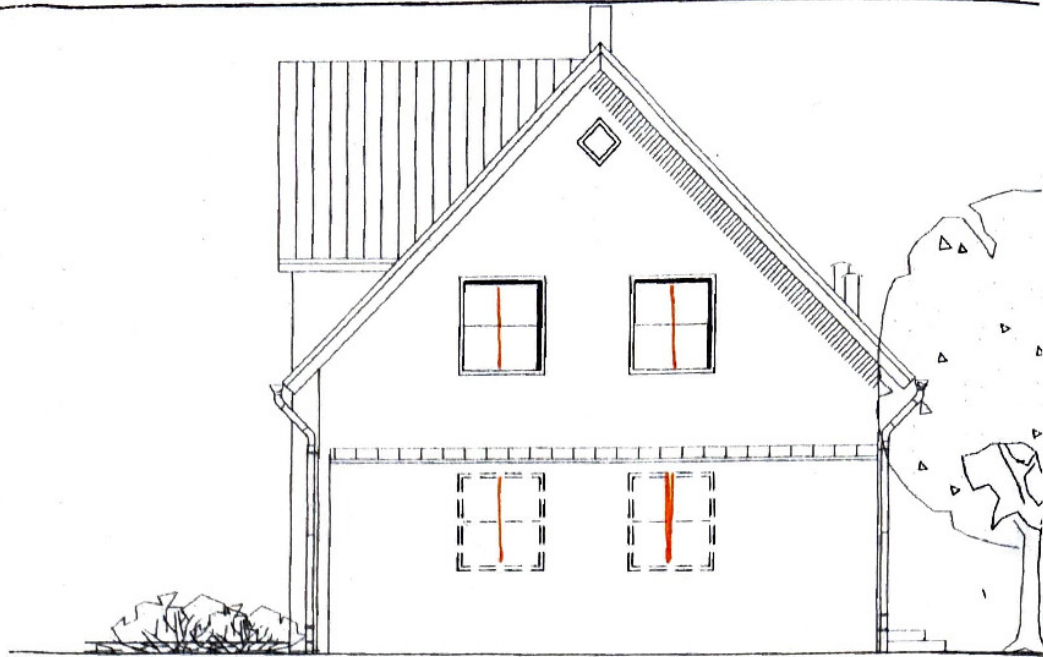


Garten

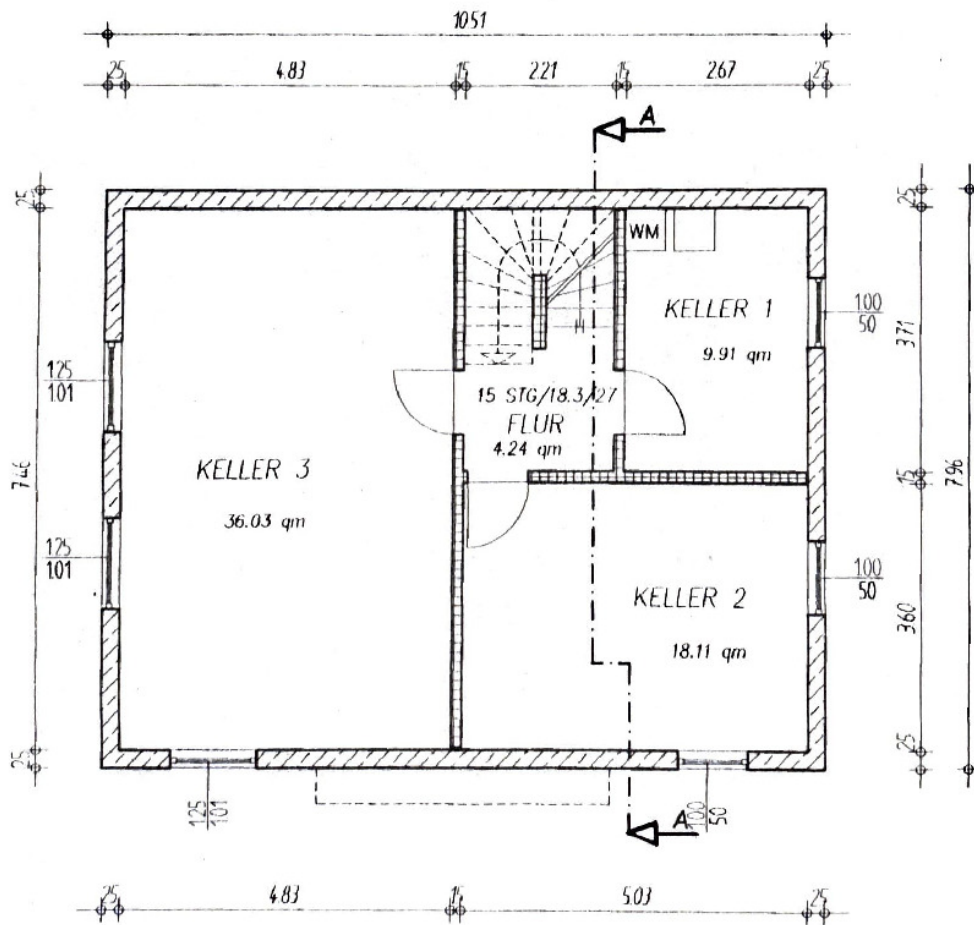
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



OSTANSICHT

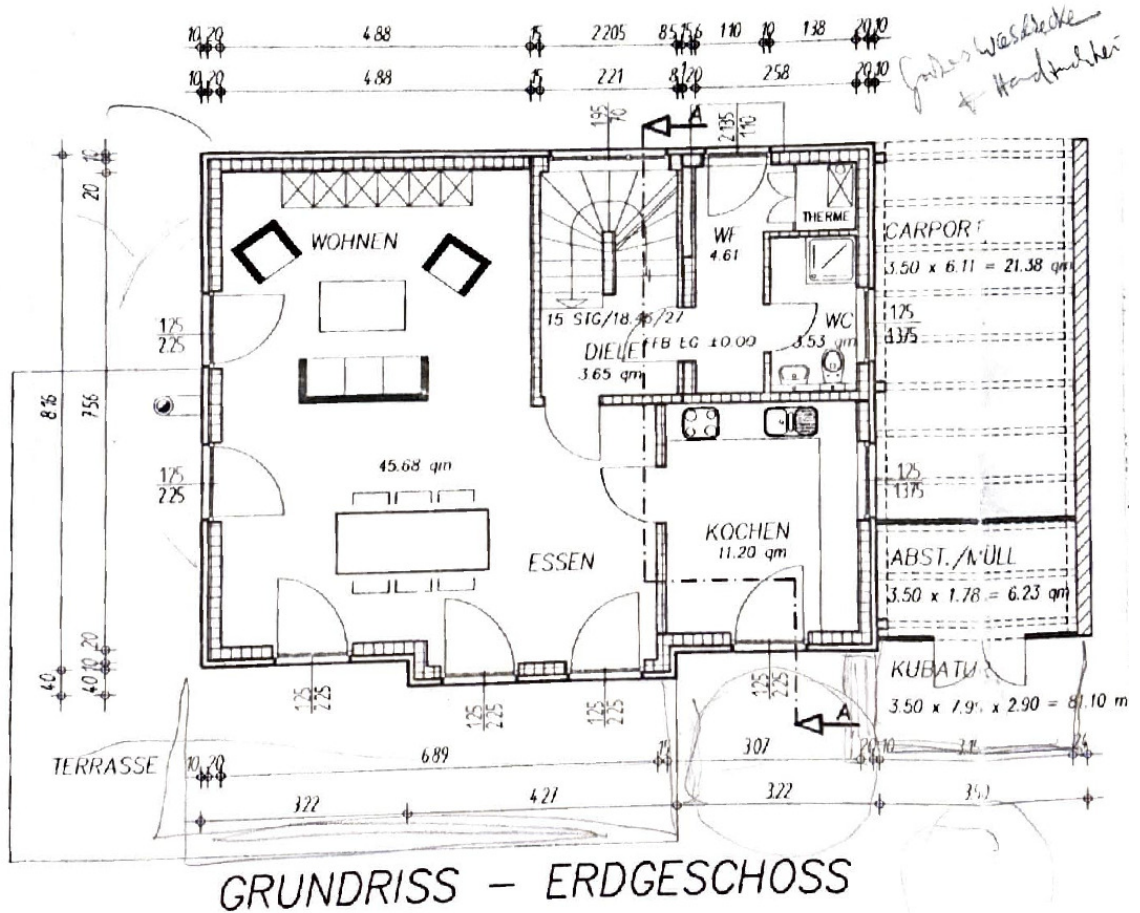


GRUNDRISS - KELLERGESCHOSS

Exposé - Grundrisse

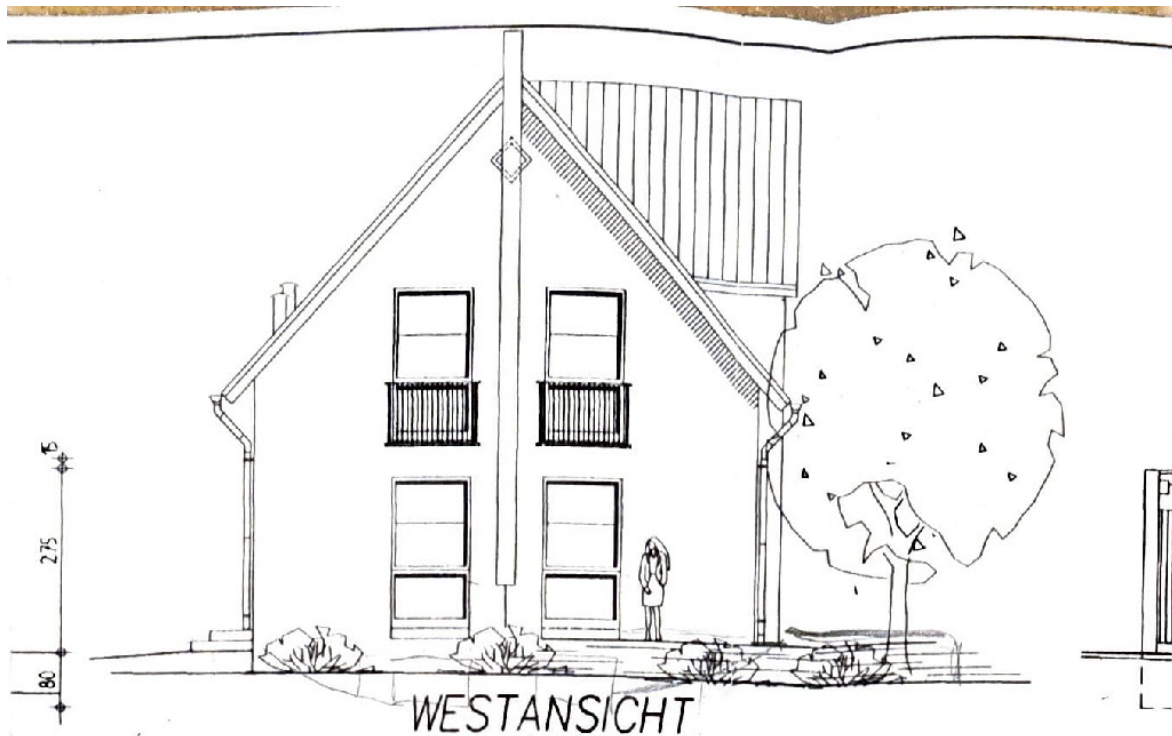


SÜDANSICHT

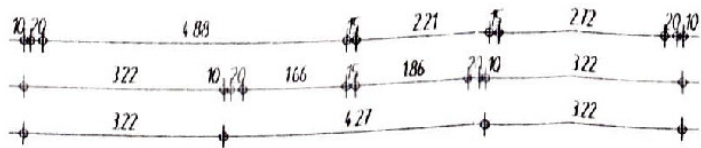
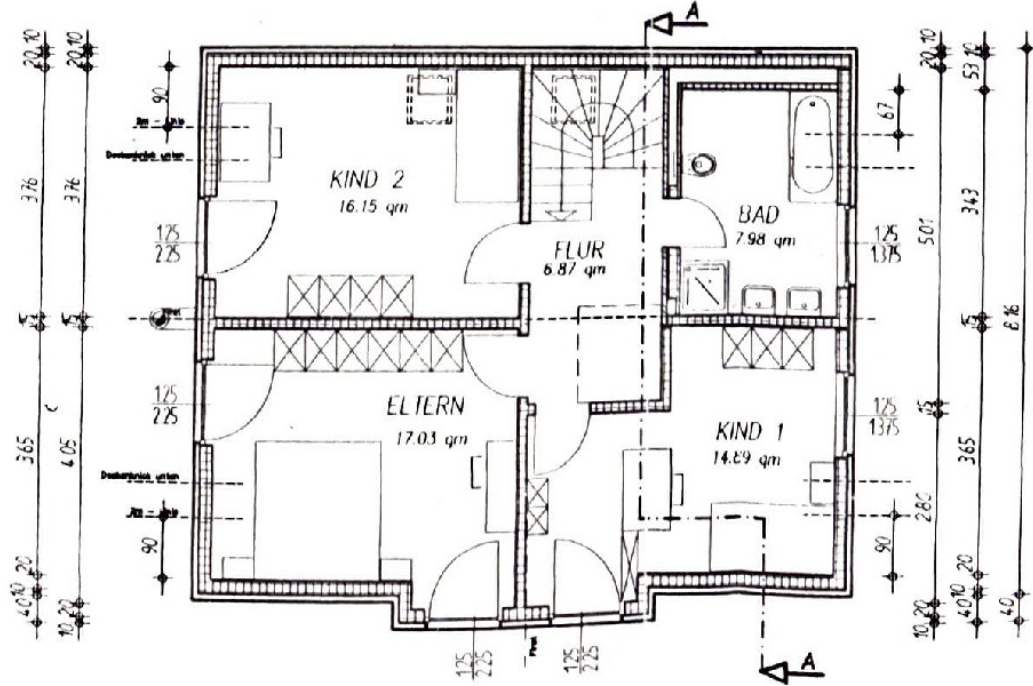
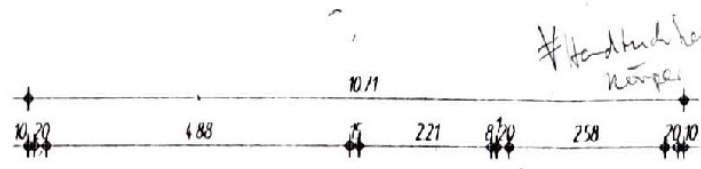


GRUNDRISS - ERDGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



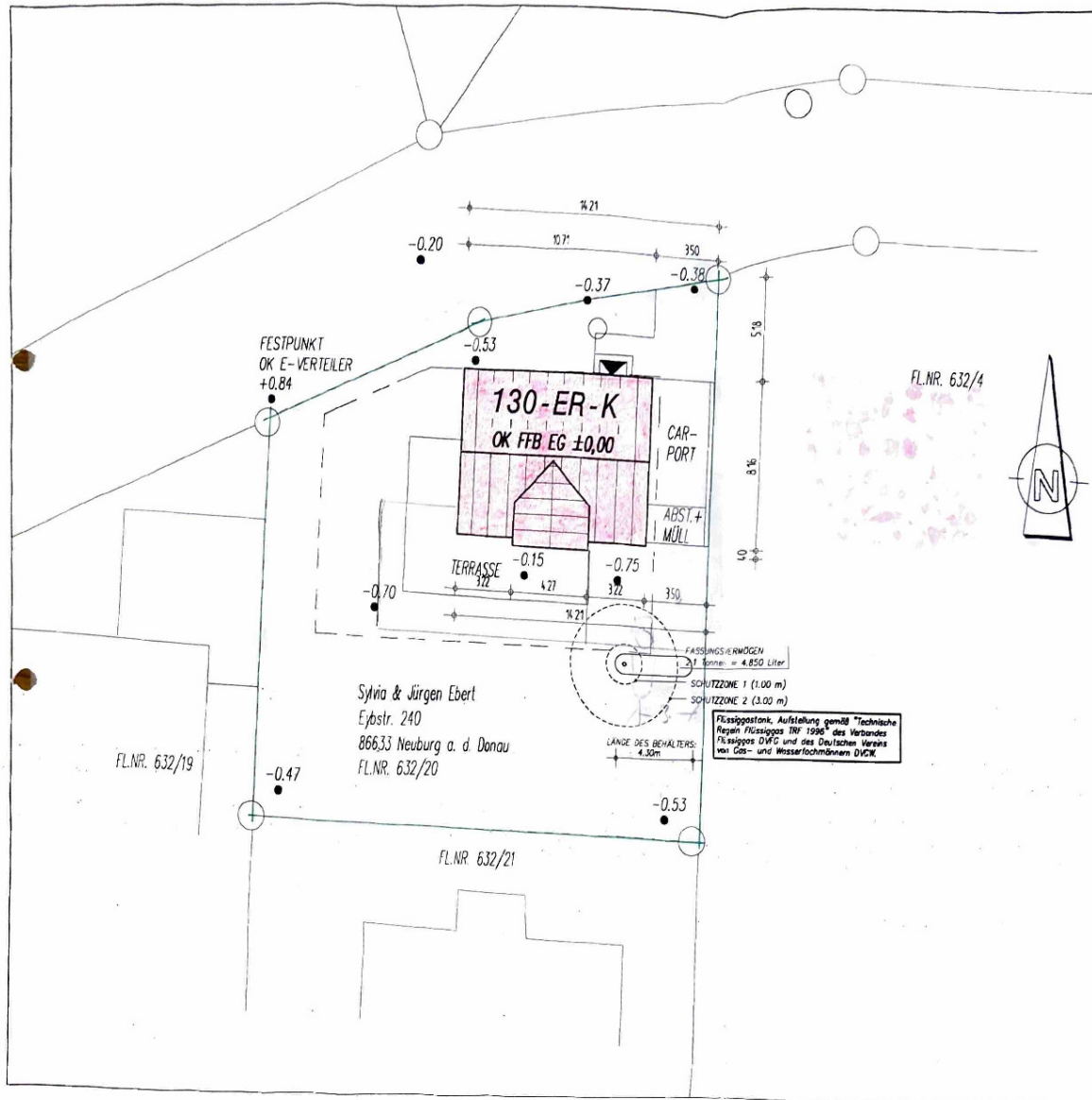
WESTANSICHT



GRUNDRISS - OBERGESCHOSS



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

