



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Besonderes 3-4 Fam.haus in einziger Lage in Neuburg, ca. 300 qm Wfl., Grund 570 qm, Gar.+St.pl.

Objekt: PPI114623 • 86633 Neuburg an der Donau
895.000,00 €





Objektdaten

ImmoNr	PPI114623
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Wohnfläche	ca. 290 m ²
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Schlafzimmer	7
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 571 m ²
Anzahl sep. WC	2
PLZ	86633
Ort	Neuburg an der Donau
Kaufpreis	895.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. 19 % USt
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab (Text)	sofort
Baujahr	1965
Zustand	Saniert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	146,7 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	22.05.1933



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Baujahr lt. Energieausweis	2018
wesentlicher Energieträger	Gas



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Beschreibung

Die Lage ist fantastisch mit Blick auf die Donau! Das Mehrfamilienhaus mit 3- 4 separaten Wohnungen wurde und wird derzeit saniert und renoviert.

Im Erdgeschoss befinden sich die 4 ZKB mit ca. 106 qm, Terrasse und großer Gartenanteil angrenzend. Ein Zimmer könnte man gut als Büro nutzen, da es einen eigenen Eingang hat.

Im 1. OG gibt es eine 2 Zi.-Wohnung mit ca.40 qm und Balkon. WC und Bad liegen außerhalb der Wohnung. Diese Wohnung ist vermietet.

Die zweite Wohnung in diesem Stockwerk hat auch 2 ZKB mit ca. 65 qm und einen großen, umliegenden Balkon. Diese beiden Wohnungen können auch zusammengelegt werden, wie es ursprünglich geplant war, dann würde nochmals eine 4 ZKB mit ca. 110 qm entstehen.

Im Dachgeschoß gibt es eine ca. 75 qm große Wohnung mit 2 ZKB. Diese Wohnung wurde noch nicht renoviert und könnte auch in 2 kleinere Wohnungen ausgebaut werden.

Der Garten ist wunderbar, Sie sind nur von Grün umgeben. Das schöne Grundstück beträgt insgesamt 571 qm. Zum Haus gehört eine Garage und ein Stellplatz davor. Auf der Straße gibt es weitere Stellplätze in unmittelbarer Nähe.

Lage

Die einmalige Lage mit Blick auf die Donau spricht für sich: Hier gibt es nur wenige Häuser in dieser grünen Umgebung. Ruhe und Erholung ist hier garantiert. Zur Stadtmitte von Neuburg sind es ein paar Minuten mit dem Auto, nach Ingolstadt fahren Sie in 20 Minuten.

Ein großartiger Freizeitwert ist hier garantiert, trotzdem haben Sie alle Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung in der Nähe.

Blicken Sie hinunter auf die Donau und genießen Sie das Leben.

Ausstattung

Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale:

- alle Wohnungen , außer die Dachwohnung, wurden renoviert/saniert
- im Erdgeschoß wurden hochwertige Fliesen verlegt
- die Türen wurden neu gestrichen, die Terrasse im EG wurde neu verlegt
- die Außenwände wurden komplett mit einer Wärmedämmung versehen
- die Fassade wurde neu verputzt und mit einem neuen Farbanstrich versehen
- überwiegend wurden neue Fenster mit 3-Fachverglasung eingebaut



PETRA POESCHMANN IMMOBILIEN

- in sämtlichen Räumen wurde eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eingebaut
- die vorhandene Elektrik wurde komplett überarbeitet und erneuert, jede Wohnung hat einen eigenen Sicherungskasten nach neuester Vorschrift
- im Zuge der elektrischen Renovierung wurde die Möglichkeit zum Laden von E-Autos soweit vorbereitet
- im Zuge der Renovierung wurden auch die meisten Wasserrohre/Abwasserrohre erneuert und geprüft
- die moderne Gasbrennwertheizung wurde 2018 eingebaut
- der Energieausweis ist aktuell, ein Blowertest würde das Haus auf D heben (siehe Energieausweis)
- das Dach könnte noch gedämmt werden, falls notwendig

Bei den Bildern wurde an einigen leeren Räumen virtuell gezeigt, wie die Einrichtung sein könnte. Dies dient nur zur Orientierung und sind unverbindliche Beispiele!

Da das Haus an einem Hang liegt, wurde die Erdgeschoßwohnung als Untergeschoßwohnung bezeichnet und das 1. Obergeschoß als Erdgeschoß.

Das Haus ist unterkellert, hier wurden 4 Kellerräume abgetrennt.

Die kleine Wohnung im 1. OG ist derzeit vermietet.

Sonstige Angaben

Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und vom Verkäufer übernommen. Für die Richtigkeit aller Angaben kann Petra Poeschmann Immobilien keine Gewähr übernehmen.

Bitte beachten Sie die Widerrufserklärungen, die Datenschutzbestimmung und die Provisionsvereinbarung. Sobald Sie die Erklärungen bestätigt haben, erhalten Sie das Expose mit der genauen Anschrift. Für eine unverbindliche Besichtigung stehen wir Ihnen nach Rücksprache zur Verfügung.



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Ansicht vom Garten



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Hausansicht



Entree EG



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Wohnbereich EG



Zimmer EG



Küche EG IST-Zustand



Küche EG Einrichtungsbeispiel



Bad EG



Balkon 1.OG



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Entree 1.OG



Wohnbereich 1.OG mit Fensterplatz



Wohnbereich 1.OG IST-Zustand



Wohnbeispiel Wohnbereich 1.OG



Zimmer 1.OG



Küche 1.OG



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Schlafzimmer 1.OG IST-Stand



Schlafzimmer 1.OG Einrichtungsbeispiel



Bad 1.OG



Dachwohnung



Wohnbereich mit Küche im DG



Wohnbereich DG



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Bad im Dachgeschoß



Stellplatz vor Garage



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Petra Poeschmann
PETRA POESCHMANN IMMOBILIEN
Friedrich-Ebert-Str. 47
85055 Ingolstadt

Telefon: +49 (0) 841 931 14 47

Mobil: +49 (0) 175 931 14 57

E-Mail: anfragen@immo-poeschmann.de

Web: immobilien-poeschmann.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.