



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

TOP-LAGE Neuburg/Do: Tolle 4 ZKB, neu renoviert, Garten, RUHIG+GRÜN, Garage

Objekt: PPI116523 • An der Luisenhöhe 4 - EG Wohnung •
86633 Neuburg an der Donau
1.200,00 €





Objektdaten

ImmoNr	PPI116523
Befeuernng	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Garage à 70,00 € (Miete)
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 106 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Straße	An der Luisenhöhe
Hausnummer	4 - EG Wohnung
PLZ	86633
Ort	Neuburg an der Donau
Etage	EG
Nebenkosten	280,00 €
Warmmiete	1.550,00 €
Kaution	3.000,00 €
Kaltmiete	1.200,00 €
Objektart	Wohnung
Objektyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
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



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, einer schönen neuen Terrasse und dem großen Gartenanteil. Ein Zimmer könnte man gut als Büro nutzen, da es einen eigenen Eingang hat.

Der Garten ist wunderbar, Sie sind nur von Grün umgeben. Die Gartenpflege sollte gewährleistet sein, also wird ein Mieter mit grünem Daumen gesucht :-)

Zum Haus gehört eine Garage und ein Stellplatz davor, diese kann optional für € 70,- angemietet werden. 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:

- neu renoviert und 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
- 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

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.

Sonstige Angaben

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



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



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.