

Exposé

Doppelhaushälfte in Neuburg an der Donau

Gepflegte Doppelhaushälfte in 86633 Neuburg an der Donau



Objekt-Nr. OM-307014

Doppelhaushälfte

Verkauf: **595.000 €**

Ansprechpartner:
Familie K.

86633 Neuburg an der Donau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	450,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	160,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	190,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Doppelhaushälfte in 86633 Neuburg a.d. Donau, Ortsteil Ostend

- Angeboten wird die westliche Doppelhaushälfte eines in Nord-Süd-Richtung orientierten Doppelhauses.
- Grundstücksgröße 450m².
- Wohnfläche gesamt ca. 160m² + vollständige Unterkellerung.
- ausgebautes Dachgeschoss mit separatem Duschbad und WC.
- Familienbad im 1.OG, Gästebad im 2.OG und Gäste-WC im EG jeweils gepflegt und weiß gefliest.
- Außenmauerwerk 36,5cm Porotonziegel.
- Breiter Südbalkon im 1.OG (ca. 12m²), ca. 2012 neu gefliest.
- große Garage mit seitlicher separater Eingangstüre, ebenfalls Ziegelmauerwerk.
- rückwärtiger Durchgang von der Garage zum südlich gelegenen Garten.
- unterkellerte Erweiterung des Wohnbereichs im EG (Esszimmer), BJ 1984, ca. 15m², mit Fußbodenheizung, damit ergibt sich ein offener Wohnbereich von ca. 55m², siehe separaten Plan EG.
- in 2011 Dachneueindeckung (Ergolsbacher Flachdachpfanne) und Dachdämmung aus 180mm Zwischensparrendämmung (Mineralwolle WLG 035) + 60mm Aufsparrendämmung Holzfaserweichplatte (WLG 045).
- in 2012 bauzeitliche Ölzentralheizung durch Gaszentralheizung und Aufdachsolarthermie ersetzt.
- in 2012 Fassadenaußendämmung mit 120mm Mineralwolle WLG 036 (Produkt QuickMix MW-036-PT-E-120).
- Gepflegte bauzeitliche Holzfenster (Meranti) mit Isolierverglasung von KG bis 1.OG. Giebelfenster DG (Westfassade), Dachflächenfenster und Fenster-Tür-Element zur kleinen Terrasse im EG vor einigen Jahren zeitgemäß ersetzt.
- Bodenbeläge EG, alle Treppen und teilweise KG und OG: Solnhofener Plattenkalk.
- Wasserenthärtungsanlage unmittelbar am Wasser-Hausanschluss im KG.
- zwei Terrassen mit Südorientierung, jeweils mit Markisen, kleine Terrasse ca. 15m², große Terrasse ca. 25m², offene Feuerstelle mit Kamin auf der großen Terrasse.
- Der Anschluss an das Glasfasernetz ist bei der Telekom beantragt und bestätigt aber noch nicht erfolgt. Mögliche Kosten in diesem Zusammenhang werden von der bisherigen Eigentümerin getragen.

Ausstattung

siehe beiliegende Baubeschreibung.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Der nächsten Besichtigungstermine sind am 09.11.2024 und 10.11.2024 möglich, melden Sie sich gerne bei uns bei Rückfragen.

Lage

Doppelhaushälfte in 86633 Neuburg a.d. Donau, Ortsteil Ostend.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,45 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



DHH_Neuburg_Gartenansicht

Exposé - Galerie



DHH_Neuburg_Garten



DHH_Neuburg_Flur EG

Exposé - Galerie



DHH_Neuburg_Küche



DHH_Neuburg_Gäste-WC



DHH_Neuburg_Flur EG

Exposé - Galerie



DHH_Neuburg_Diele-Esszimmer



DHH_Neuburg_Diele-Wohnzimmer

Exposé - Galerie



DHH_Neuburg_Diele-Wohnz.-Essz.

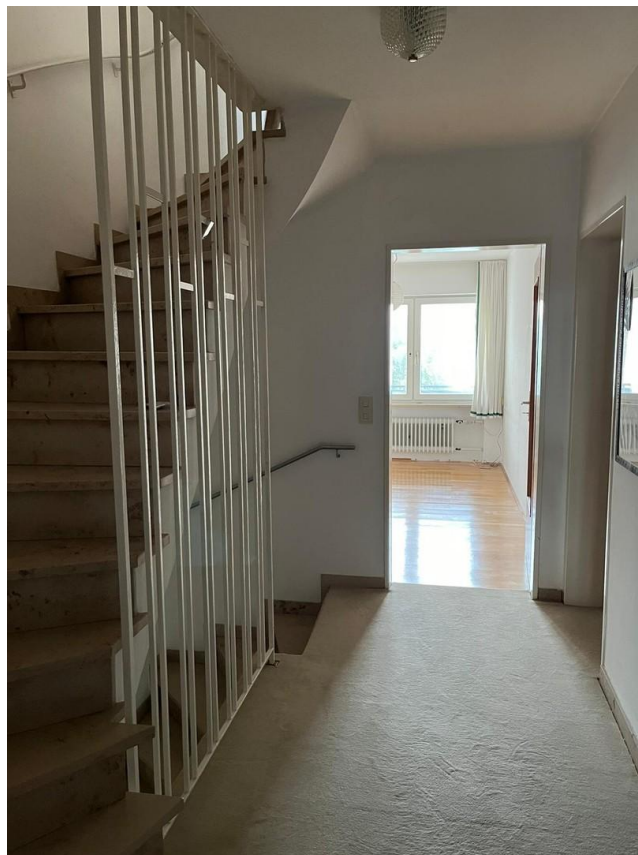


DHH_Neuburg_Wohnzimmer

Exposé - Galerie



DHH_Neuburg_Esszimmer



DHH_Neuburg_1.OG Flur

Exposé - Galerie



DHH_Neuburg_1.OG Bad



DHH_Neuburg_1.OG Bad

Exposé - Galerie



DHH_Neuburg_1.OG Ki-Zimmer 1



DHH_Neuburg_1.OG Ki-Zimmer 1

Exposé - Galerie



DHH_Neuburg_1.OG Ki-Zimmer 2



HDHH_Neuburg_1.OG Ki-Zimmer 2



DHH_Neuburg_1.OG Eltern-Zi

Exposé - Galerie



DHH_Neuburg_1.OG Eltern-Zi



DHH_Neuburg_1.OG Balkon

Exposé - Galerie



DHH_Neuburg_2.OG Großes Zi



DHH_Neuburg_2.OG Großes Zi

Exposé - Galerie



DHH_Neuburg_2.OG Abstell



DHH_Neuburg_2.OG Gästebad

Exposé - Galerie



DHH_Neuburg_Keller Flur



DHH_Neuburg_Keller Heizung

Exposé - Galerie



DHH_Neuburg_Keller Raum 1



DHH_Neuburg_Keller Raum 3

Exposé - Galerie



DHH_Neuburg_Keller Hauswirtsch



DHH_Neuburg_Terrasse + Garten

Exposé - Galerie

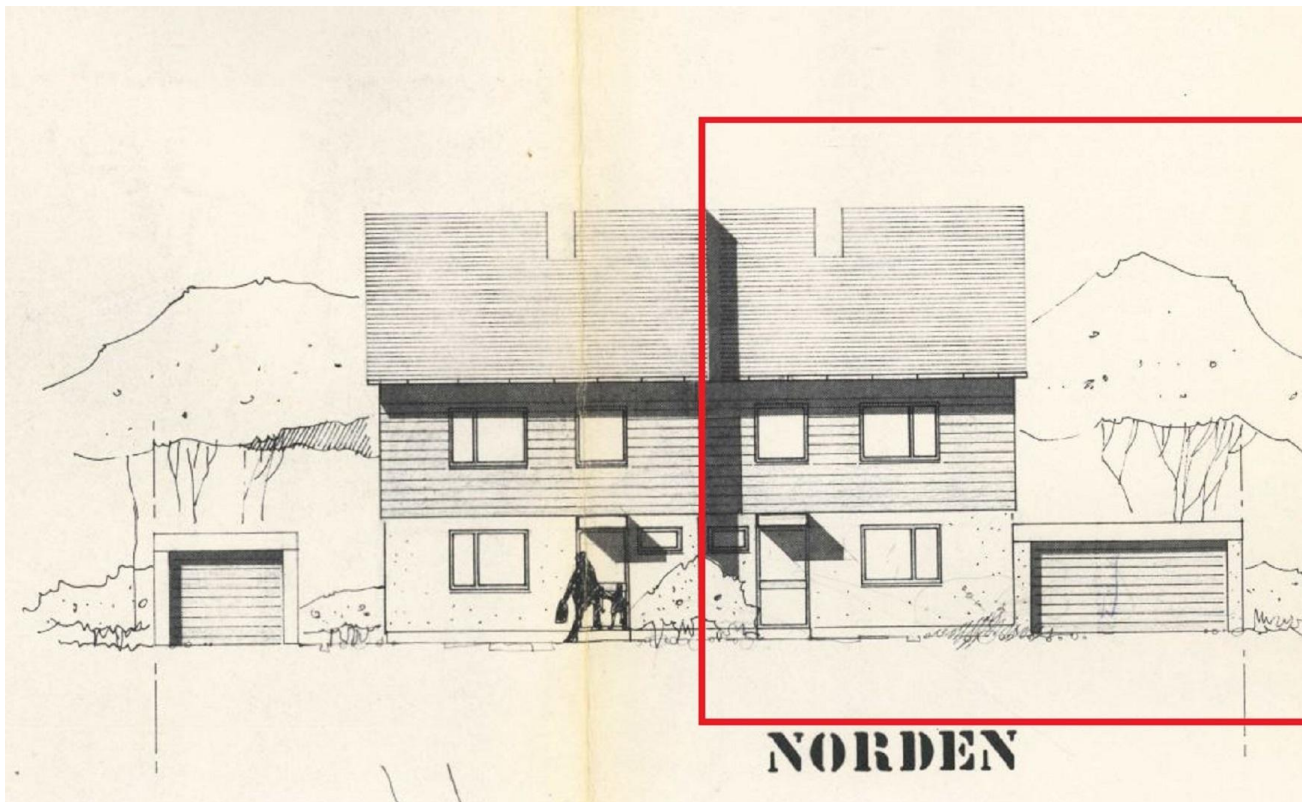


DHH_Neuburg_Terrassen + Garten

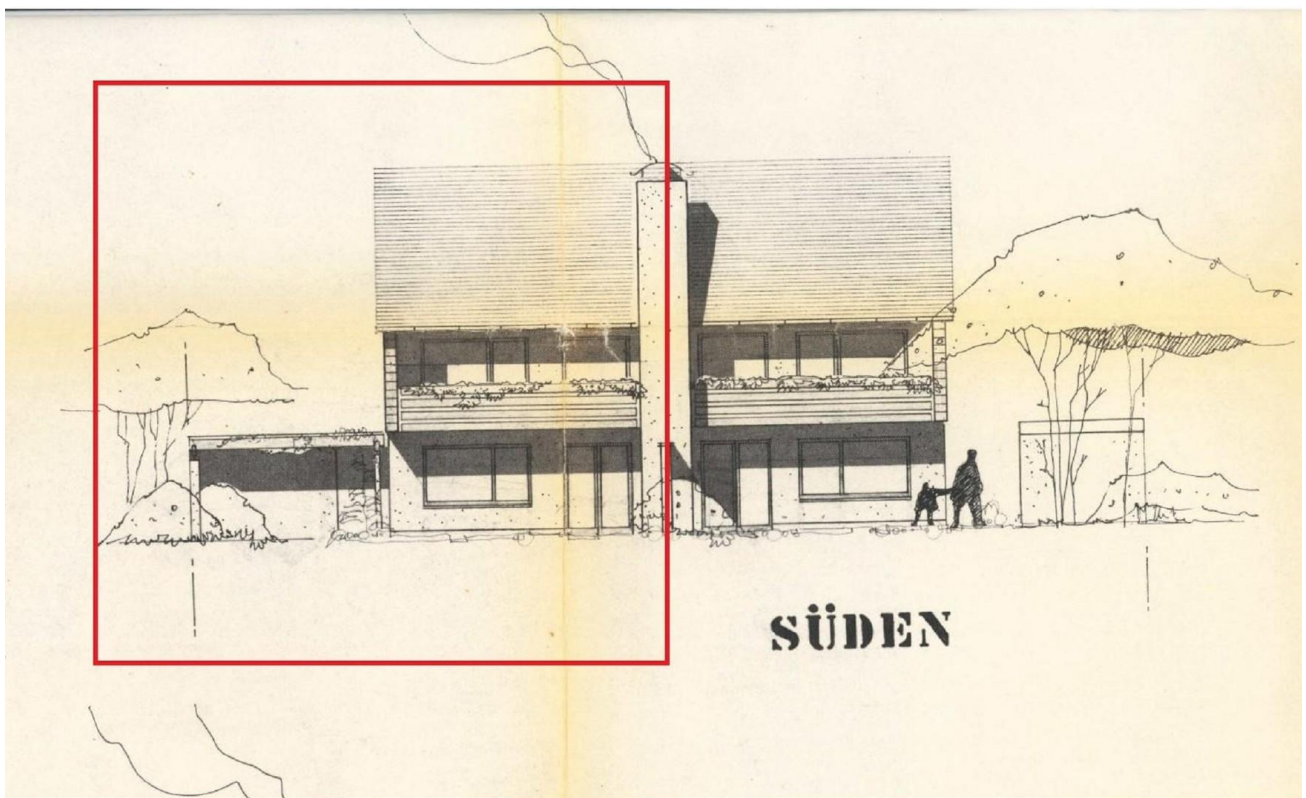


DHH_Neuburg_Garten

Exposé - Grundrisse

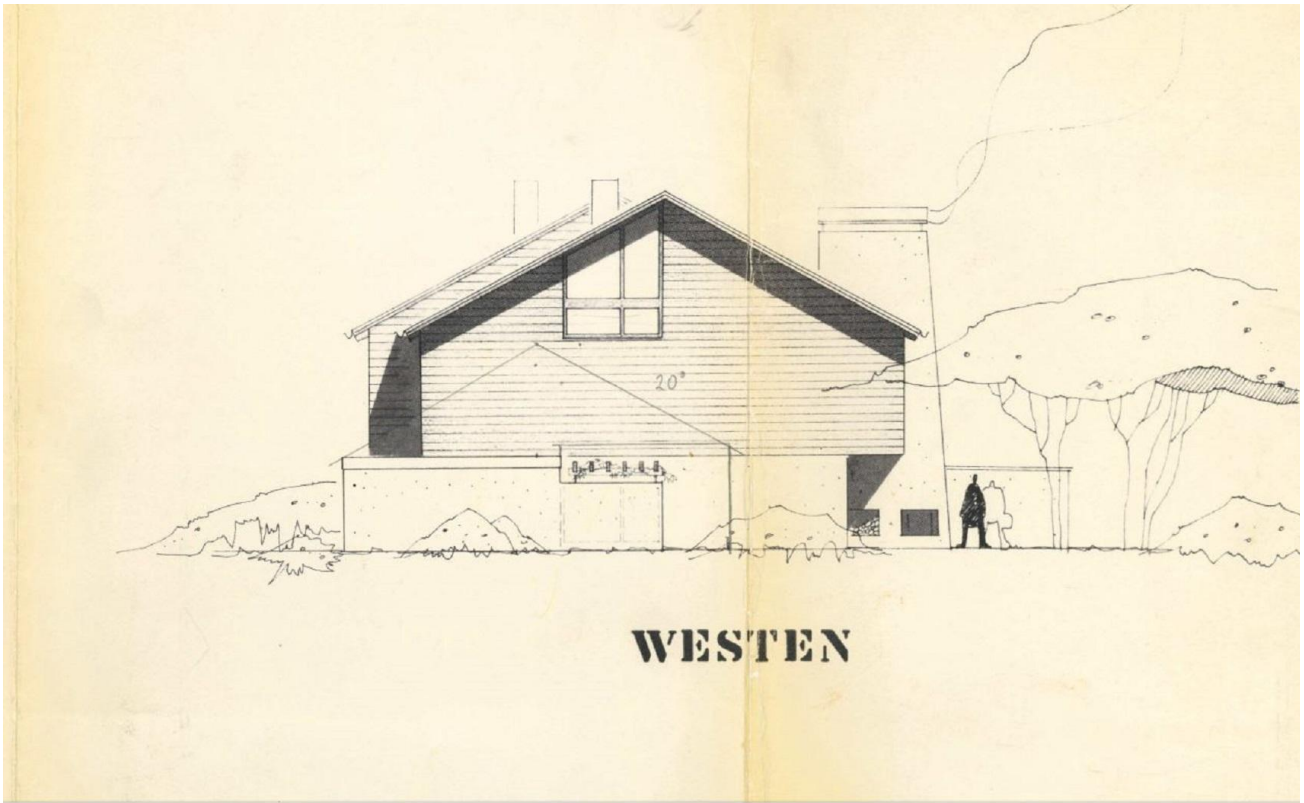


DHH_Neuburg_Ansicht Nord

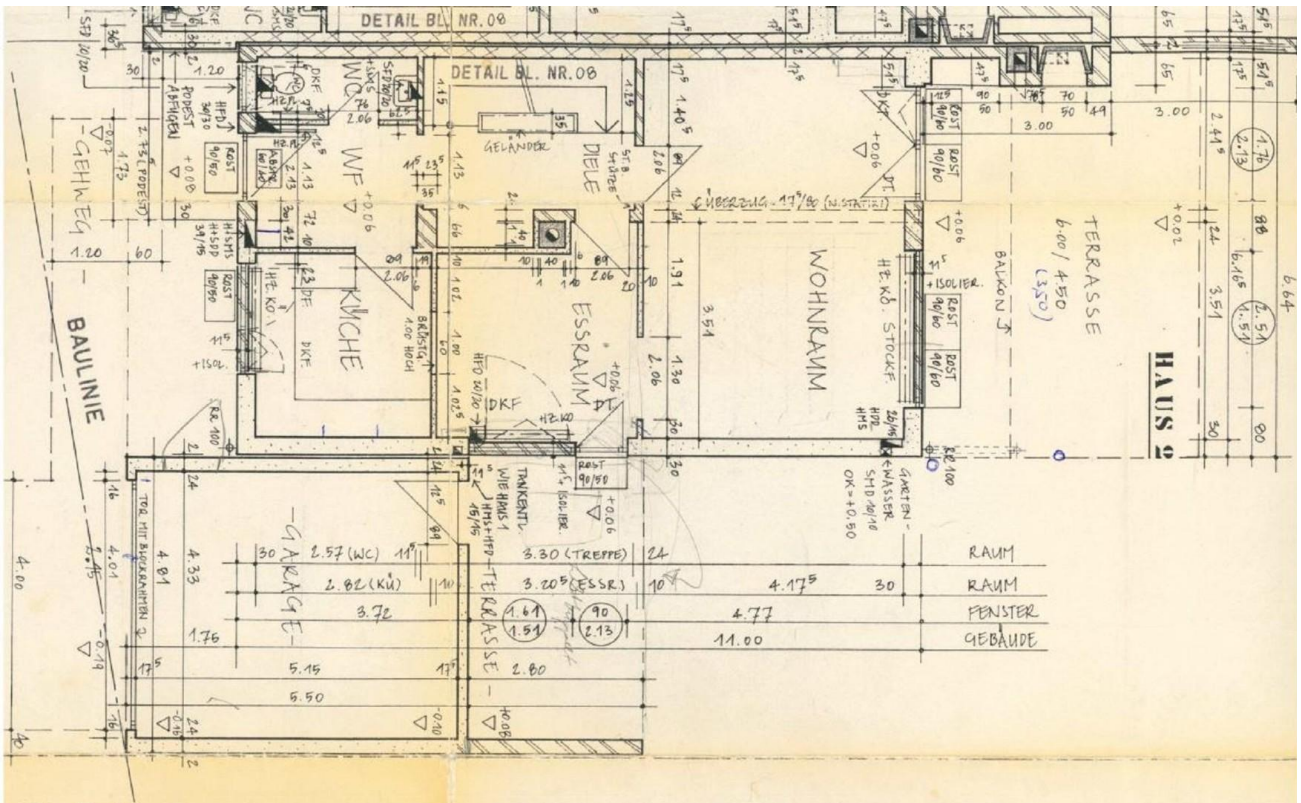


DHH_Neuburg_Ansicht Süd

Exposé - Grundrisse

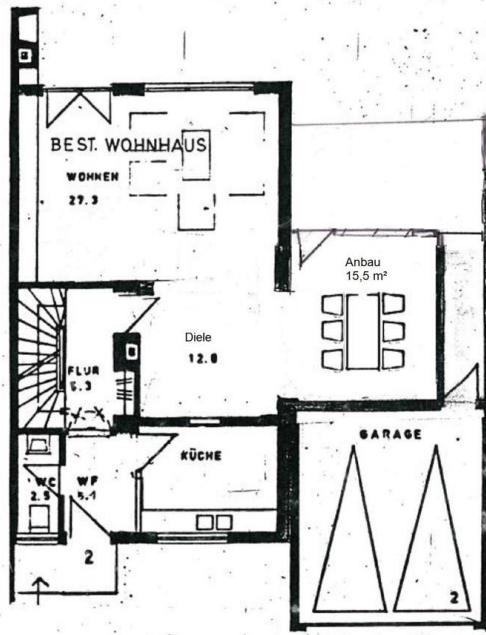


DHH_Neuburg_Ansicht West



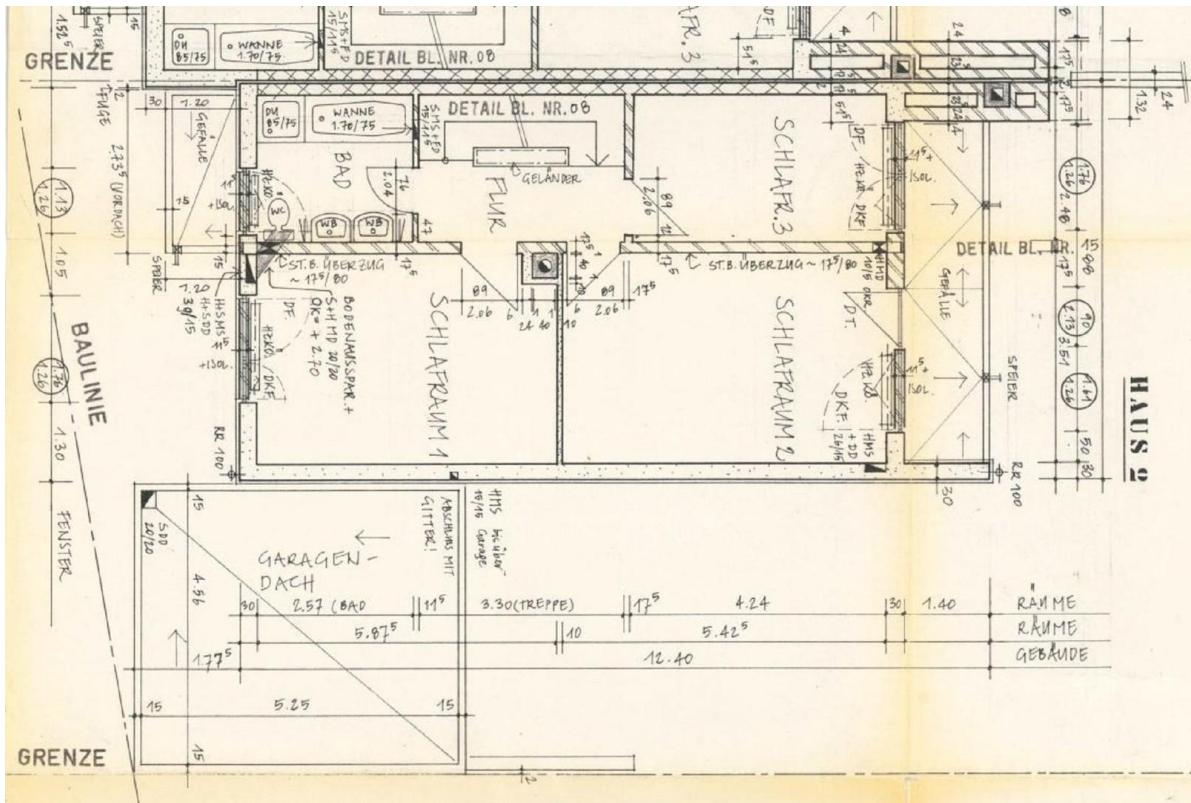
DHH_Neuburg_Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



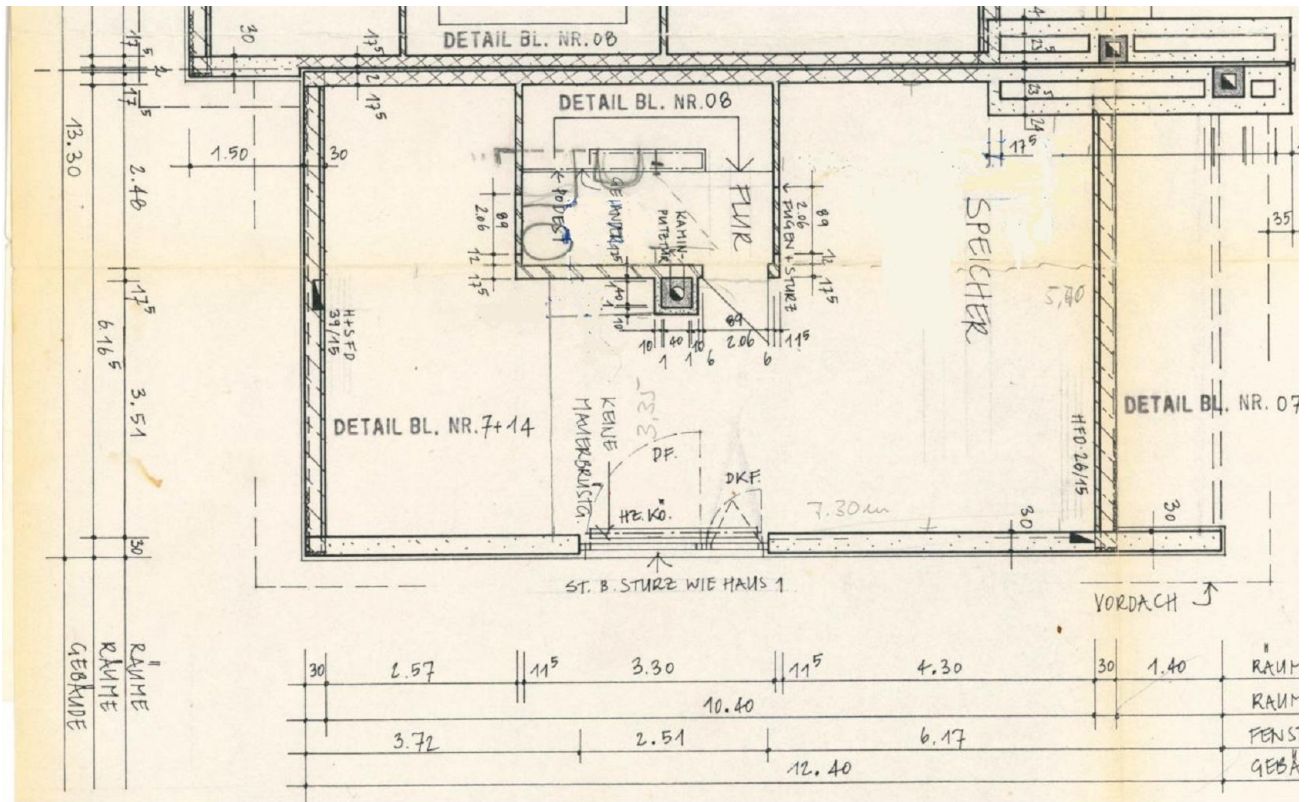
ERDGESCHOSS

DHH_Neuburg_Grundriss EG Anbau

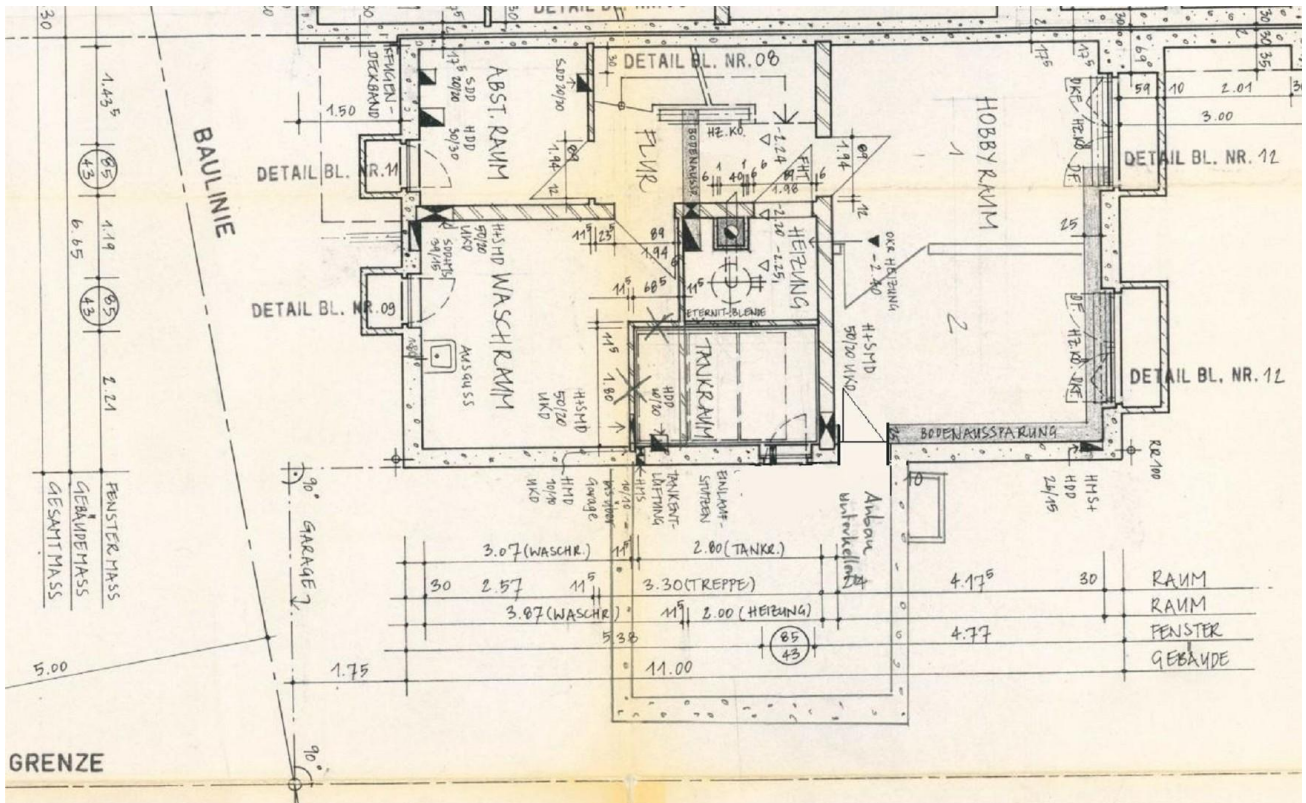


DHH_Neuburg_Grundriss 1.OG

Exposé - Grundrisse



DHH_Neuburg_Grundriss DG



DHH_Neuburg_Grundriss KG

Exposé - Anhänge

1. DHH_Neuburg_Baubeschreibung

Doppelhaushälfte in 86633 Neuburg a.d. Donau, Ortsteil Ostend

- Angeboten wird die westliche Doppelhaushälfte eines in Nord-Süd-Richtung orientierten Doppelhauses.
- Grundstücksgröße 450m².
- Wohnfläche gesamt ca. 160m² + vollständige Unterkellerung (fünf Kellerräume + Heizungsraum)
- ausgebautes Dachgeschoss mit separatem Duschbad und WC.
- Gäste-WC im EG.
- Familienbad im 1.OG, Gästebad im 2.OG und Gäste-WC im EG jeweils gepflegt und weiß gefliest.
- Außenmauerwerk 36,5cm Porotonziegel.
- Breiter Südbalkon im 1.OG (60cm breiter als in Planung dargestellt, ca. 12m²), ca. 2012 neu gefliest.
- große Garage mit seitlicher separater Eingangstüre, ebenfalls Ziegelmauerwerk.
- rückwärtiger Durchgang von der Garage zum südlich gelegenen Garten
- Erweiterung des Wohnbereichs im EG (Esszimmer), BJ 1984, ca. 15m², mit Fußbodenheizung, damit ergibt sich ein offener Wohnbereich von ca. 55m², siehe separaten Plan EG.
- in 2011 Dachneueindeckung (Ergolsbacher Flachdachpfanne) und Dachdämmung aus 180mm Zwischensparrendämmung (Mineralwolle WLG 035) + 60mm Aufsparrendämmung Holzfaserweichplatte (WLG 045).
- in 2012 bauzeitliche Ölzentralheizung durch Gaszentralheizung ersetzt.
- Warmwassererzeugung durch Aufdachsolarthermie.
- in 2012 Fassadenaußendämmung mit 120mm Mineralwolle WLG 036 (Produkt QuickMix MW-036-PT-E-120).
- Gepflegte bauzeitliche Holzfenster (Meranti) mit Isolierverglasung von KG bis 1.OG. Giebelfenster DG (Westfassade), Dachflächenfenster und Fenster-Tür-Element zur kleinen Terrasse im EG vor einigen Jahren zeitgemäß ersetzt.
- Bodenbeläge EG, alle Treppen und teilweise KG und OG: Solnhofener Plattenkalk.
- Wasserenthärtungsanlage unmittelbar am Wasser-Hausanschluss im KG.
- zwei Terrassen mit Südorientierung, große Terrasse ca. 25m², kleine Terrasse ca. 12m², jeweils mit Markise, offene Feuerstelle mit Kamin auf der großen Terrasse.

- Energieausweis (Verbrauchsausweis) mit Ausstellungsdatum 15.08.2024 liegt vor, Energieverbrauch 70,45 kWh/m²+a
- Der Anschluss an das Glasfasernetz ist bei der Telekom beantragt und bestätigt aber noch nicht erfolgt. Mögliche Kosten in diesem Zusammenhang werden von der bisherigen Eigentümerin getragen.