

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Neuburg an der Donau

### NEUE FOTOS Gepflegte Doppelhaushälfte in 86633 Neuburg an der Donau



Objekt-Nr. OM-307014

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **660.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie K.

86633 Neuburg an der Donau  
Bayern  
Deutschland

|                   |                       |              |                |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1978                  | Übernahme    | sofort         |
| Grundstücksfläche | 450,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | modernisiert   |
| Etagen            | 4                     | Schlafzimmer | 3              |
| Zimmer            | 7,00                  | Badezimmer   | 2              |
| Wohnfläche        | 160,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 1              |
| Nutzfläche        | 190,00 m <sup>2</sup> | 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 450m<sup>2</sup>.
- Wohnfläche gesamt ca. 160m<sup>2</sup> + vollständige Unterkellerung.
- ausgebauten 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. 12m<sup>2</sup>), 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. 15m<sup>2</sup>, mit Fußbodenheizung, damit ergibt sich ein offener Wohnbereich von ca. 55m<sup>2</sup>, 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. 15m<sup>2</sup>, große Terrasse ca. 25m<sup>2</sup>, 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 nächste Besichtigungstermin ist vom 06.-08.09.2024 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 <sup>2</sup> 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.



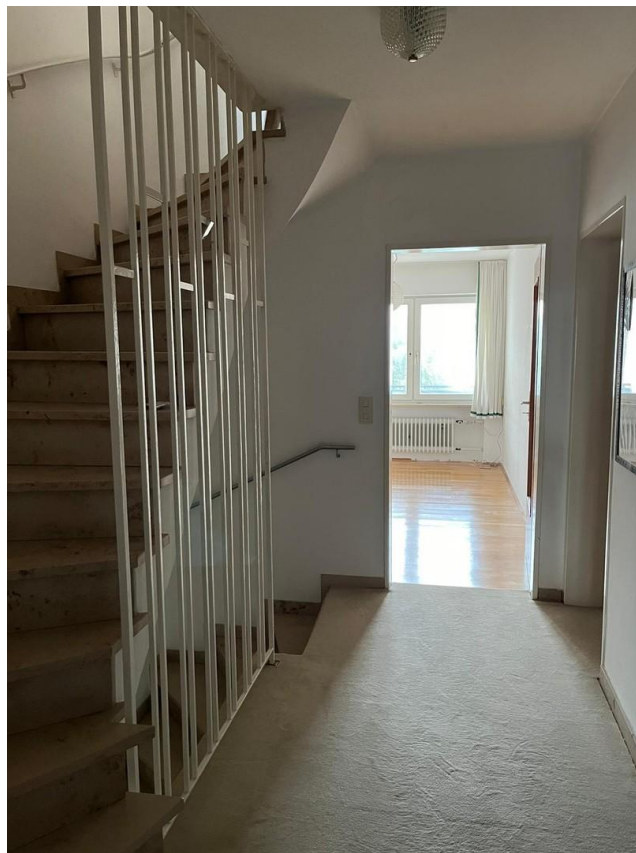
DHH\_Neuburg\_Wohnzimmer



# 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

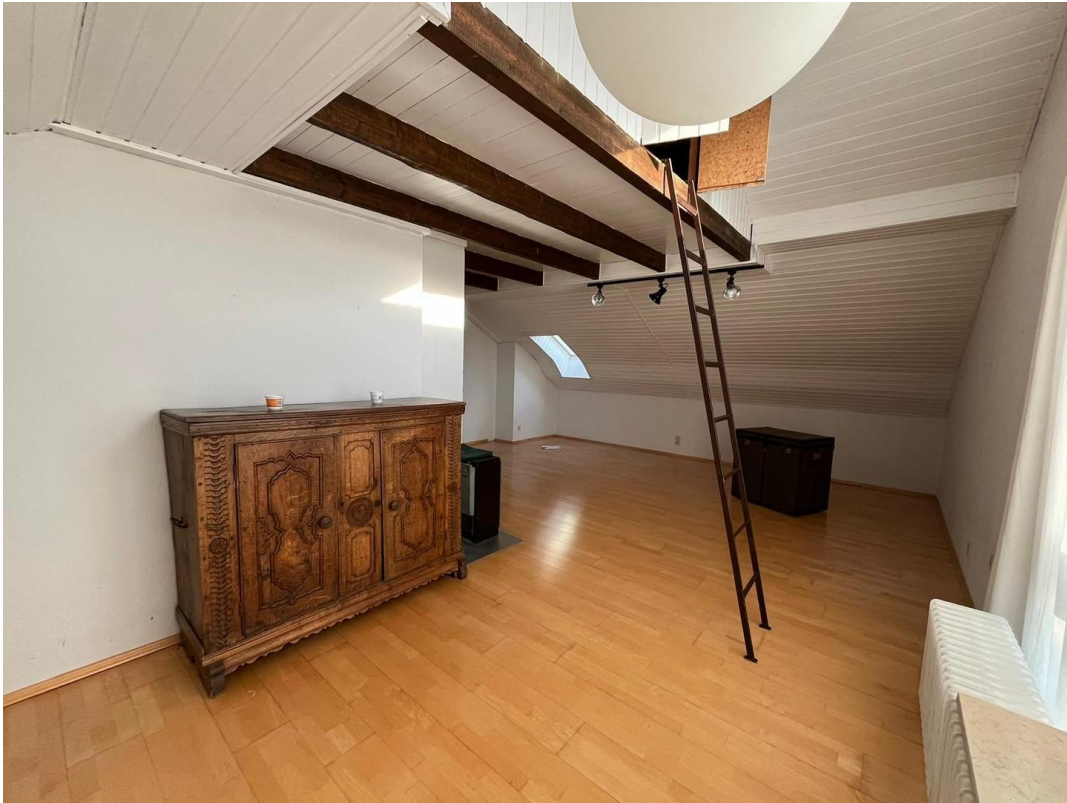


DHH\_Neuburg\_1.OG Eltern-Zi



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

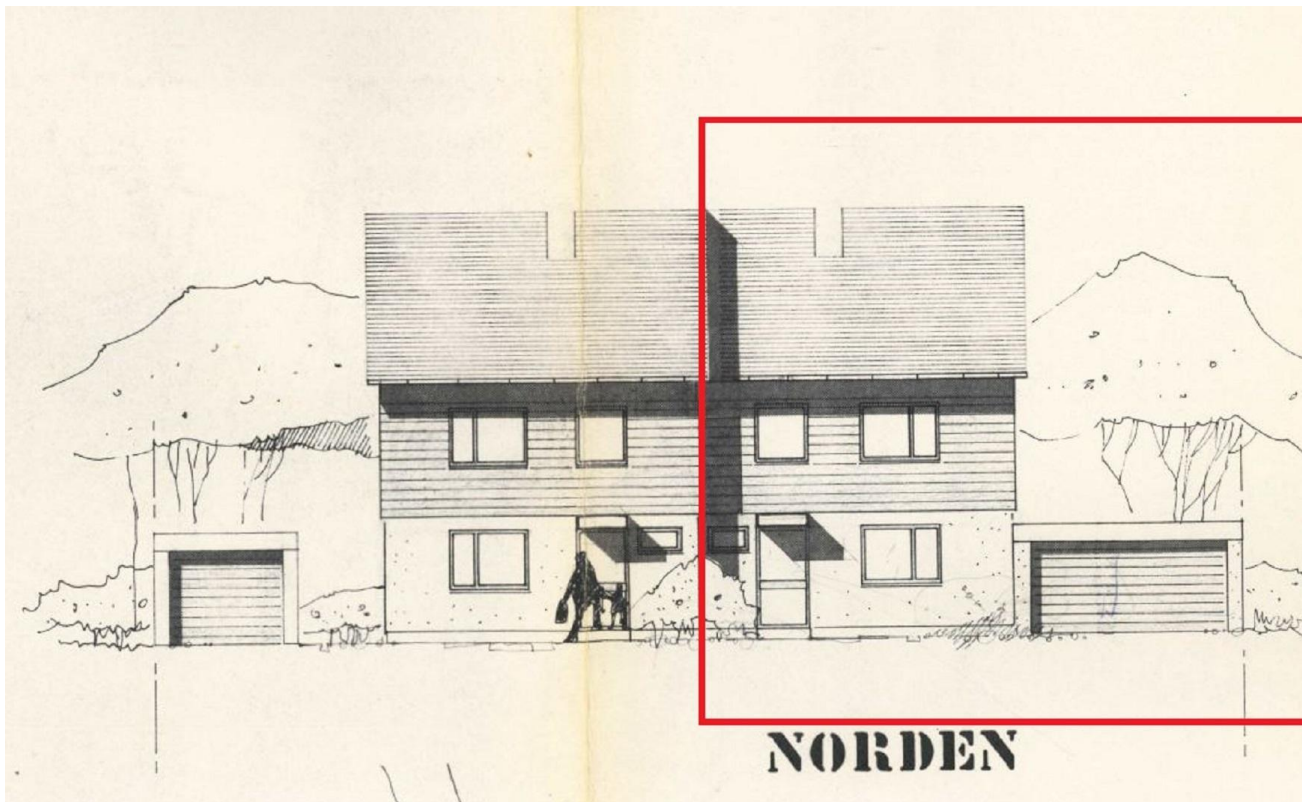


DHH\_Neuburg\_Terrassen + Garten

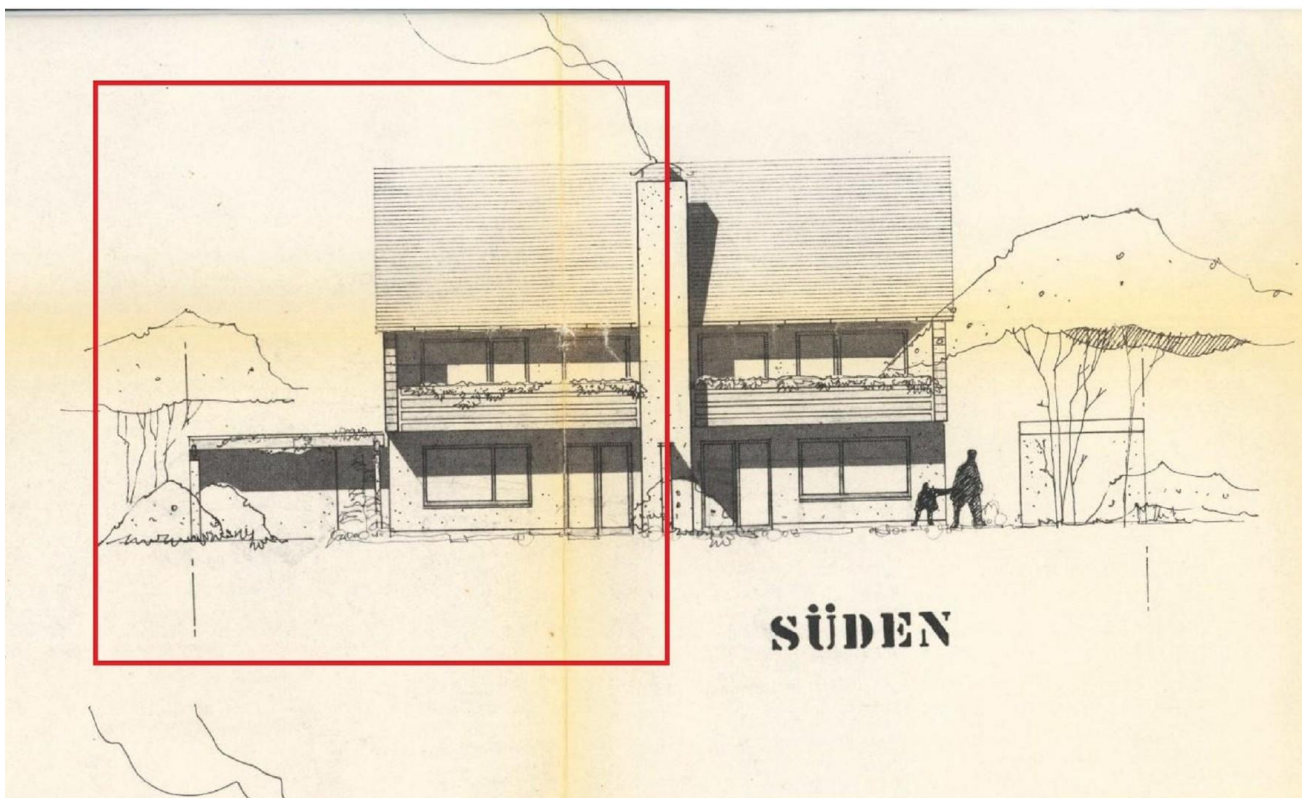


DHH\_Neuburg\_Garten

# Exposé - Grundrisse

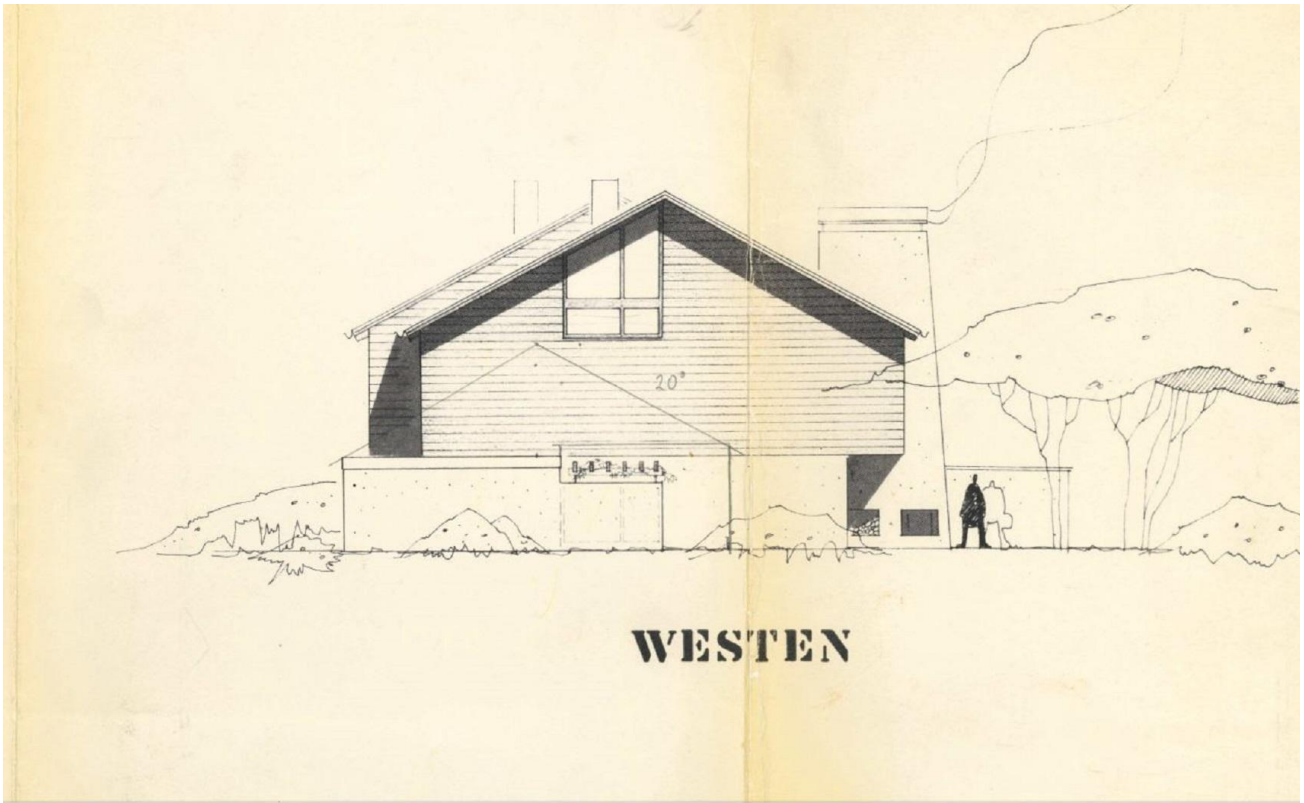


DHH\_Neuburg\_Ansicht Nord

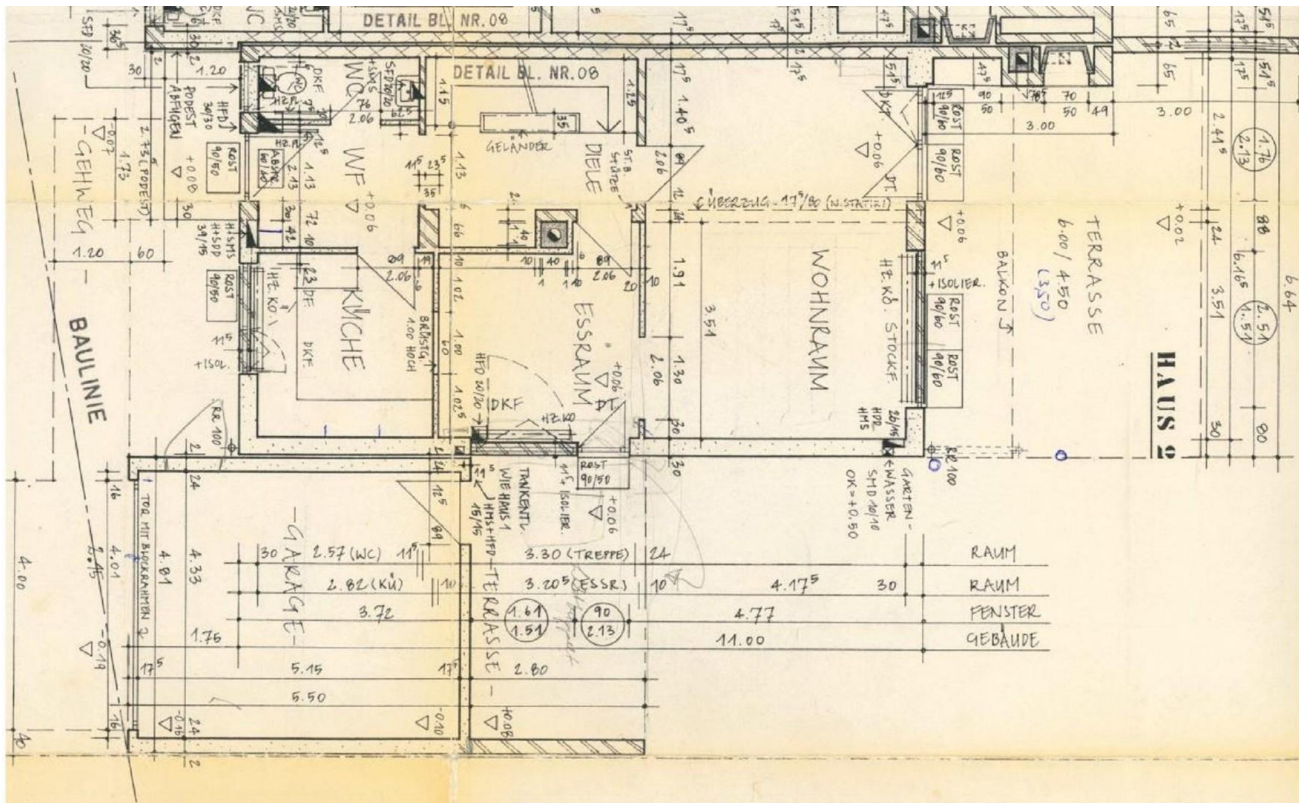


DHH\_Neuburg\_Ansicht Süd

# Exposé - Grundrisse

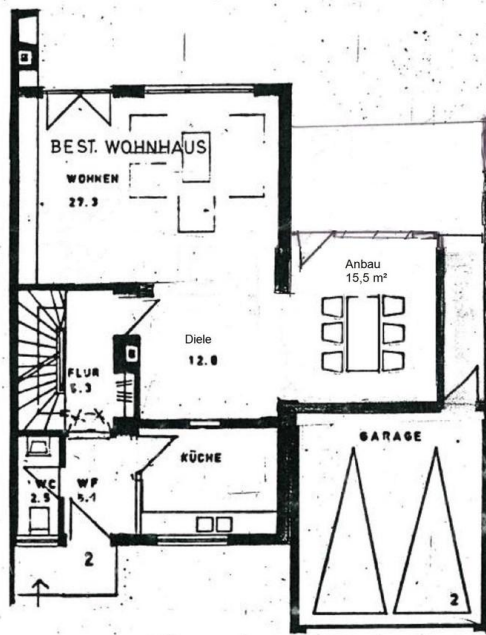


DHH\_Neuburg\_Ansicht West



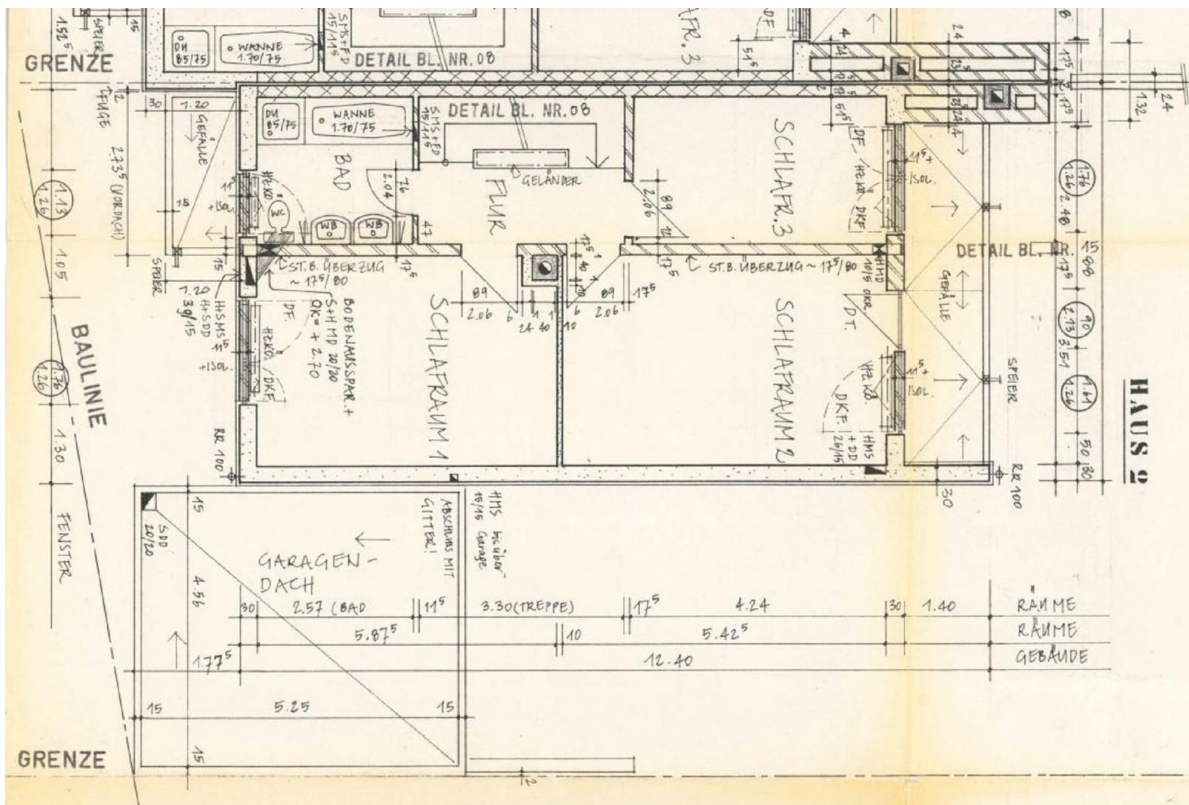
DHH\_Neuburg\_Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



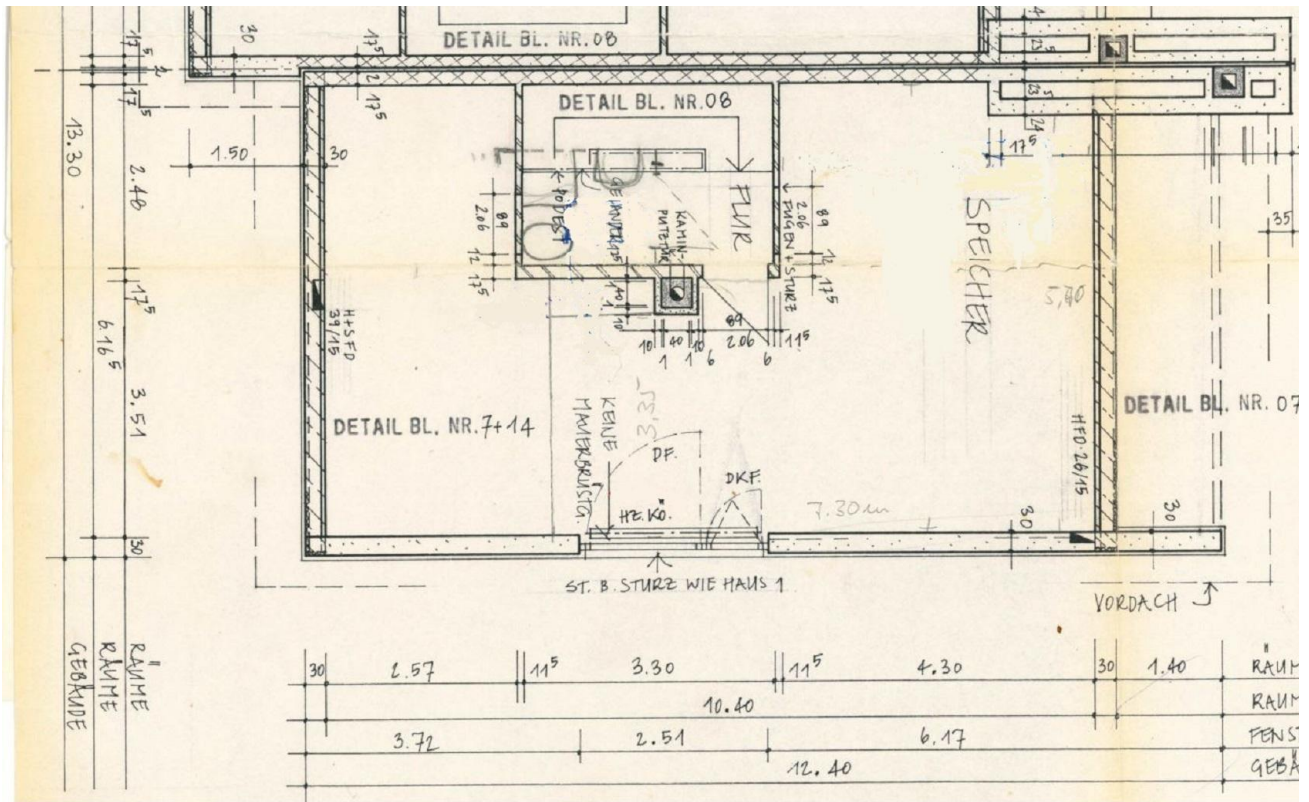
ERDGESCHOSS

DHH\_Neuburg\_Grundriss EG Anbau

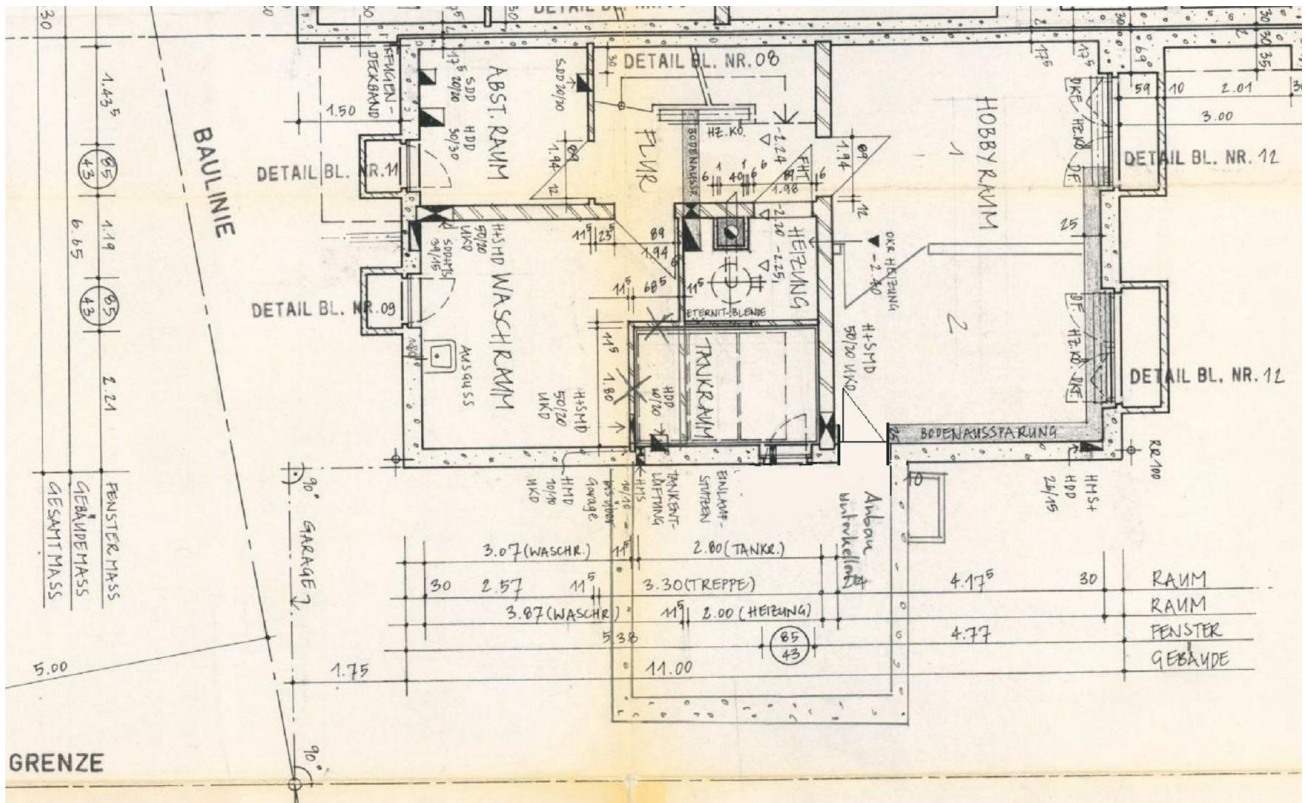


DHH\_Neuburg\_Grundriss 1.OG

# 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 450m<sup>2</sup>.
- Wohnfläche gesamt ca. 160m<sup>2</sup> + 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. 12m<sup>2</sup>), 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. 15m<sup>2</sup>, mit Fußbodenheizung, damit ergibt sich ein offener Wohnbereich von ca. 55m<sup>2</sup>, 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. 25m<sup>2</sup>, kleine Terrasse ca. 12m<sup>2</sup>, jeweils mit Markise, offene Feuerstelle mit Kamin auf der großen Terrasse.

- Energieausweis (Verbrauchsausweis) mit Ausstellungsdatum 15.08.2024 liegt vor, Energieverbrauch 70,45 kWh/m<sup>2</sup>+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.