

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Neuburg

**\*ohne Makler\* - Premium-EG-Wohnung mit Blick auf Neuburger Grüngürtel**



Objekt-Nr. **OM-322776**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:  
Peter Rosken

86633 Neuburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2017	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	4,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Holzpellets	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	252 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die in 2017 errichtete Erdgeschosswohnung ist Teil eines 10-Parteien-Wohnensembles, welches nach dem modernen KfW 55 Effizienzhausstandard errichtet worden ist.

Sie betreten die barrierefreie Wohnung im Eingangsbereich, welcher als Garderobe und Windfang dient. Rechterhand finden Sie das erste Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Wandspiegel und Badschränken. Linkerhand erreichen Sie das erste von 3 Schlafzimmern. Von dort aus genießen Sie einen unverbauten Blick auf den Grüngürtel von Neuburg. Als zusätzlichen Luxus verfügt die Wohnung eine Gartenterrasse, welche der Wohnung als Sondereigentum zugeordnet ist. Diese betreten Sie durch die bodentiefe Fenstertüren völlig ohne Fensterschwelle. Direkt nebenan finden Sie ein weiteres Schlafzimmer ebenfalls mit Blick auf Grüngürtel und Zugang zur Terrasse, aber etwas mehr Wohnfläche. Den Flur entlang finden Sie die praktische Abstellkammer, welche individuell als Staufläche oder Speis verwendet werden kann. Am Ende des Flurs angekommen, erreichen Sie ein weiteres Highlight der Wohnung – das Wohn-Esszimmer. Mit ca. 35m<sup>2</sup> Wohnfläche lassen sich bei der Raum- und Küchenausstattung viele Wohnträume verwirklichen. Die gut durchdachte Lichtplanung via versenkter Deckenspots sowie eine bodentiefe Fensterfront in Südausrichtung versorgt Sie mit einem hellen und sonnigen Wohnambiente. Direkt nebenan finden Sie das dritte und letzte Schlafzimmer, welches als zusätzliche Annehmlichkeit über ein privates Badezimmer en suite mit Dusche sowie Waschmaschinen- und Trockneranschluss verfügt.

Die Wohnung ist in allen Räumen mit einer großzügigen Anzahl an Steckdosen und Datenanschlussdosen ausgestattet, sodass Sie sehr flexibel in der Wohngestaltung sind. Zusätzlich verfügen die einzelnen Räume über eine Dimmfunktion der Deckenlampen, sodass Sie jederzeit die Lichtverhältnisse ganz nach Ihren Bedürfnissen anpassen können.

Die hochwertigen Fliesen sind zusätzlich beschichtet worden, sodass keine Rutschgefahr besteht.

Durch die intelligente Planung der Schiebetüren in der Wohnung ist Ihnen eine optimale Raumausnutzung garantiert.

Die beiden Bäder sind raumhoch gefliest mit geschmackvoll ausgewählten Wand- und Dekorfliesen.

Im Kaufpreis mitenthalten ist ein oberirdischer Stellplatz, direkt vor der Wohnung.

Diese Wohnung ist derzeit vermietet mit einer jährlichen Nettokaltmiete i.H.v. 15.540 EUR.

## Ausstattung

Ausstattung:

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Internet- und TV-Steckdosen 2-fach pro Zimmer
- 2 vollwertige Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Böden: hochwertige Fliesen mit Rutschhemmung
- Terrasse mit kleinem Garten mit unverbautem Blick auf Grüngürtel
- Fenster: Kunststoff, dreifach verglast, Pilzverriegelung (aushebesicher)
- Personenaufzug
- Barrierefrei
- Baujahr 2017
- umweltfreundliche Holzpellettheizung
- Fahrradkeller

- oberirdischer PKW-Stellplatz

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

**Lage**

Die exklusiv angebotene Wohnung befindet sich nördlich der Donau zwischen Schloss Neuburg und dem Stadtteil Ried. Mit seinen knapp 30.000 Einwohnern und historischen Altstadt, verbindet die Stadt Neuburg die Annehmlichkeiten einer städtischen Infrastruktur mit der Nähe zum Altmühltal und Natur und bietet so optimale Voraussetzungen für ein gesundes Work-Life-Balance.

Das Stadtzentrum von Neuburg erreichen Sie zu Fuß über die Elisenbrücke in weniger als einer Viertelstunde. Neben einer großen Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, diversen Ärzten und Banken sowie Restaurants und Boutiquen lädt der belebte "Schrankenplatz" mit seinen zahlreichen Cafés zum Verweilen ein. Für Sportbegeisterte finden Sie den Ruderclub, den örtlichen Fußballverein, das Fitness-Studio oder das Parkbad in ca. 2 km Entfernung. Schulen und die THI sind ebenfalls in unmittelbarer Reichweite.

Wichtige Anbindungen des täglichen Bedarfs:

- Bäcker mit Kaffeehaus 20 m
- Allgemeinarzt 400 m
- Apotheke 400 m
- Edeka-Center Pasahan 150 m

Weitere Anbindungen:

- Grundschule im Englischen Garten 1 km
- Descartes-Gymnasium 2 km
- Autobahnauffahrt A9 – 25 km
- Ingolstadt Zentrum – 22 km
- AUDI AG – 20 km

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	69,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

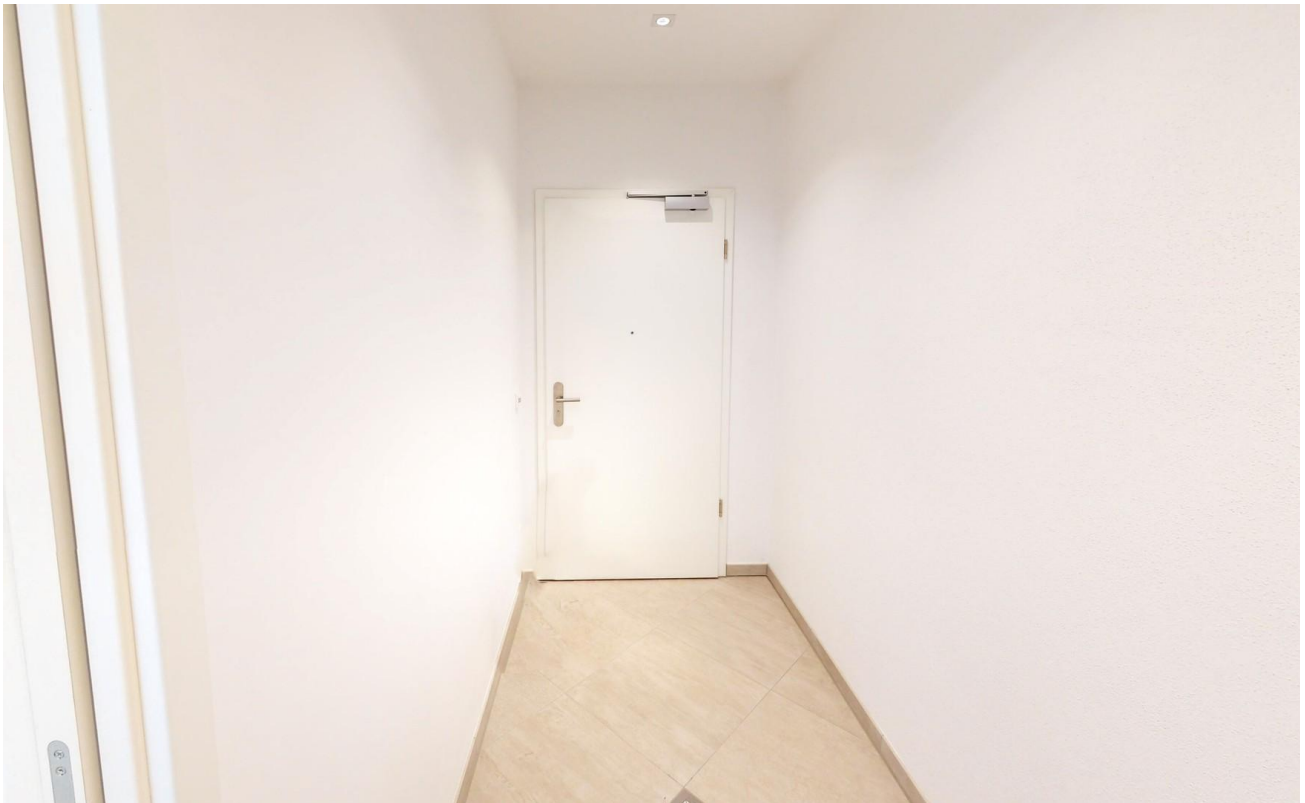




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

