

## **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.