Neuburg an der Donau

Familientraum in idyllischer Lage – Großzügiges Einfamilienhaus mit vielseitigem Wohnkonzept

CODE DU BIEN: 25149001

PRIX D'ACHAT: 680.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 244 m^2 • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 706 m^2

CODE DU BIEN: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25149001
Surface habitable	ca. 244 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1983
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	680.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétiquew valable jusqu'au	03.03.2035
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	63.90 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1983

CODE DU BIEN: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

La propriété

CODE DU BIEN: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

La propriété

CODE DU BIEN: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

La propriété

CODE DU BIEN: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

La propriété

CODE DU BIEN: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

La propriété

CODE DU BIEN: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

La propriété

CODE DU BIEN: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

La propriété

CODE DU BIEN: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

La propriété

CODE DU BIEN: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

La propriété

CODE DU BIEN: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

La propriété

CODE DU BIEN: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

Une première impression

Dieses großzügige und gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1983 überzeugt mit einer durchdachten Architektur, die ein harmonisches Wohnerlebnis für die ganze Familie bietet. Mit einer Wohnfläche von 244 m² auf zwei Etagen bietet die Immobilie acht helle und weitläufige Zimmer, die sich ideal für verschiedenste Wohnkonzepte eignen.

Die drei großzügigen Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für die ganze Familie und schaffen gemütliche Rückzugsoasen. Zwei funktionale Badezimmer sorgen für praktischen Komfort und ermöglichen einen reibungslosen Tagesablauf. Das großzügige Wohnzimmer lädt zu entspannten Stunden ein und bildet den perfekten Mittelpunkt für gemeinsame Momente.

Das angrenzende separate Esszimmer neben der Küche bietet reichlich Platz für gesellige Mahlzeiten und schafft eine angenehme Atmosphäre für gemeinsame Abende mit Familie und Freunden. Dank der durchdachten Raumaufteilung überzeugt das Haus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die großzügigen Räume bieten ideale Voraussetzungen für individuelle Wohnkonzepte – sei es ein geräumiges Arbeitszimmer, ein Hobbyraum oder ein gemütlicher Kreativraum für die ganze Familie.

Die ruhige und familienfreundliche Lage macht dieses Haus zu einem perfekten Refugium, ohne auf eine gute Anbindung an das Stadtzentrum von Neuburg an der Donau verzichten zu müssen.

Das großzügige Grundstück bietet zudem viel Platz für einen Garten, eine Terrasse oder weitere Freizeitnutzungen, sodass sich das Leben hier sowohl im Innen- als auch im Außenbereich wunderbar genießen lässt.

CODE DU BIEN: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

Détails des commodités

- Heizung, Sole-Wasser-Wärmepumpe, 2020 erneuert
- Fußbodenheizung
- Teich
- große Terrasse und zwei Balkone
- große Doppelgarage

CODE DU BIEN: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

Tout sur l'emplacement

Neuburg an der Donau ist eine historische und malerische Stadt in Oberbayern, die für ihre wunderschöne Altstadt, die Donaupromenade und ihr breites Freizeitangebot bekannt ist.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Straße und in der Nähe der grünen Lunge von Neuburg, die eine angenehme Wohnqualität bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar, sodass eine optimale Infrastruktur gegeben ist.

Restaurants in der Umgebung mit Entfernungen:

Krishna Haus – ca. 0.45 km (Indisches Restaurant mit traditionellen Spezialitäten)

Ristorante Il Re Matto – ca. 1,2 km (Italienische Küche)

Café Zeitlos – ca. 1,5 km (Café mit Frühstücks- und Kuchenangebot)

Restaurant Neuhof "Der Grieche" – ca. 2,0 km (Griechische Spezialitäten)

VIEW – Dry Aging Next Level – ca. 2,8 km (Steakhouse mit Dry-Aged-Fleisch)

Entfernungen zu wichtigen Zielen:

Stadtzentrum Neuburg: ca. 2 km

Ingolstadt: ca. 25 km

Augsburg: ca. 55 km

München: ca. 90 km

Autobahn A9 (Anschlussstelle Lenting): ca. 20 km

Durch die gute Anbindung an die B16 und A9 ist Neuburg hervorragend in das

Verkehrsnetz eingebunden und bietet eine schnelle Erreichbarkeit wichtiger Wirtschaftsstandorte. Gleichzeitig lädt die Umgebung mit zahlreichen Grünflächen, Wander- und Radwegen sowie der Nähe zur Donau zu entspannten Freizeitaktivitäten ein.

CODE DU BIEN: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 63.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODE DU BIEN: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Uwe Wagner

Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Tel.: +49 8441 – 78 92 687
E-Mail: pfaffenhofen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com