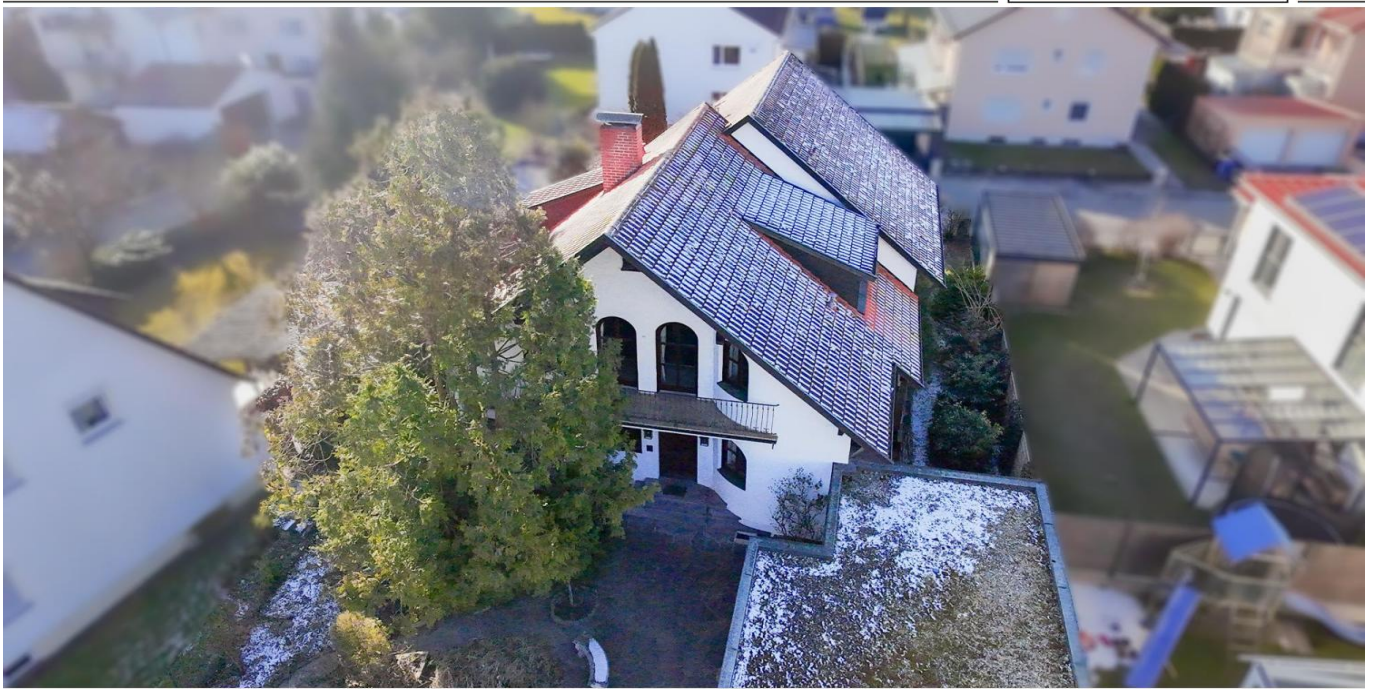


Neuburg an der Donau

# Familientraum in idyllischer Lage – Großzügiges Einfamilienhaus mit vielseitigem Wohnkonzept

Property ID: 25149001



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 730.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 244 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 706 m<sup>2</sup>

Property ID: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## At a glance

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Property ID          | 25149001    |
| Living Space         | ca. 244 m²  |
| Roof Type            | Gabled roof |
| Rooms                | 8           |
| Bedrooms             | 3           |
| Bathrooms            | 2           |
| Year of construction | 1983        |
| Type of parking      | 2 x Garage  |

|                               |                                                                              |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 730.000 EUR                                                                  |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises    |
| Modernisation / Refurbishment | 2020                                                                         |
| Condition of property         | Well-maintained                                                              |
| Construction method           | Solid                                                                        |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

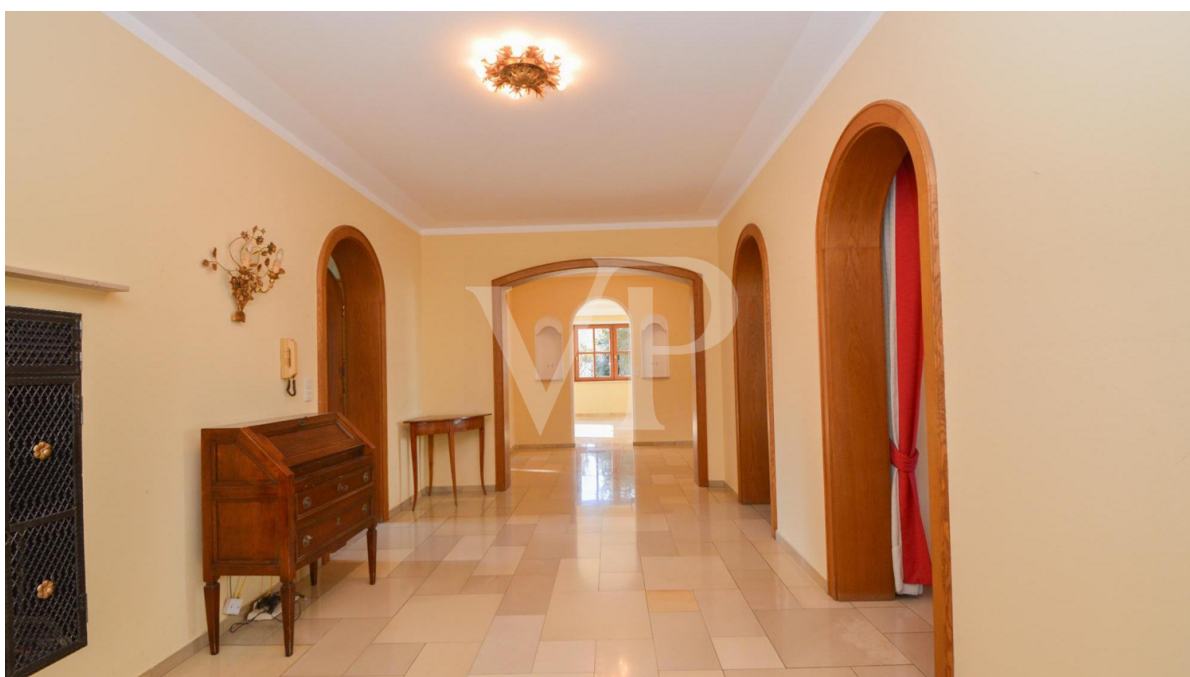
## Energy Data

|                                |                        |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating     | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Air-to-water heat pump | Final Energy Demand                                  | 63.90 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 03.03.2035             | Energy efficiency class                              | B                         |
| Power Source                   | Air-to-water heat pump | Year of construction according to energy certificate | 1983                      |



Property ID: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## The property



Property ID: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## The property





Property ID: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## The property



Property ID: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## The property





Property ID: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## The property



Property ID: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## The property





Property ID: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## The property





Property ID: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## The property





Property ID: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## The property



Property ID: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## The property





**Property ID: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau**

## The property



Property ID: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## A first 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 m<sup>2</sup> 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.

Property ID: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## Details of amenities

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



Property ID: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## All about the location

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.

Property ID: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## Other information

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.

Property ID: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Uwe Wagner

---

Kellerstraße 14 Pfaffenhofen a. d. Ilm

E-Mail: [pfaffenhofen@von-poll.com](mailto:pfaffenhofen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)