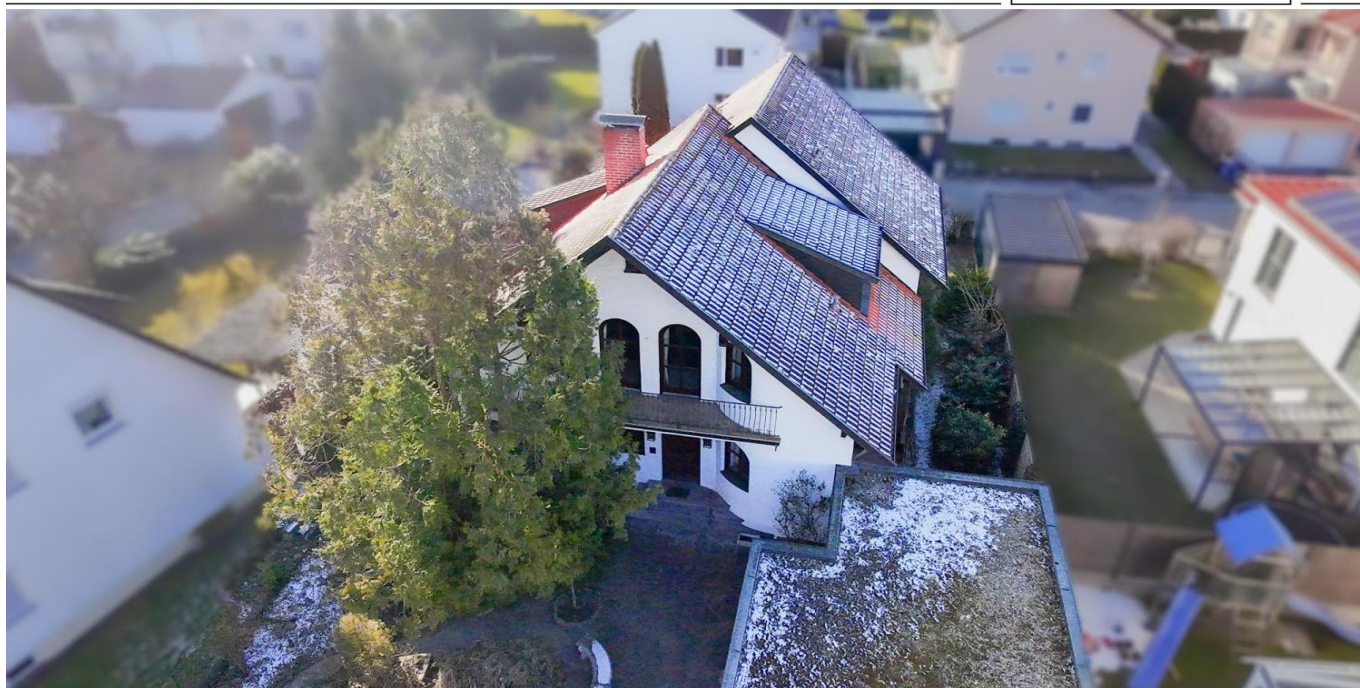


Neuburg an der Donau

# Familientraum in idyllischer Lage – Großzügiges Einfamilienhaus mit vielseitigem Wohnkonzept

*CODICE OGGETTO: 25149001*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 730.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 244 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 706 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| CODICE OGGETTO      | 25149001    |
| Superficie netta    | ca. 244 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 8           |
| Camere da letto     | 3           |
| Bagni               | 2           |
| Anno di costruzione | 1983        |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage  |

|                                    |                                                                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 730.000 EUR                                                                                |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                                          |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2020                                                                                       |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                                     |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                                  |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

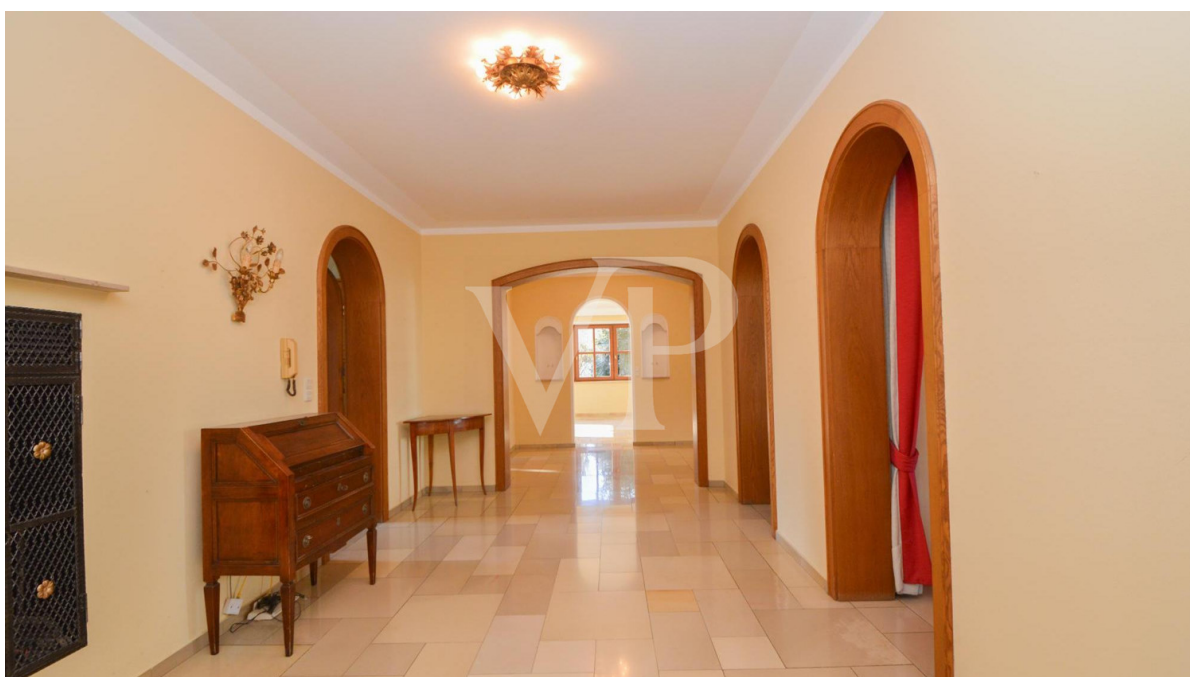
CODICE OGGETTO: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## Dati energetici

|                                         |                                      |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Consumo energetico                                    | 63.90 kWh/m²a       |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 03.03.2035                           | Classe di efficienza energetica                       | B                   |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1983                |

CODICE OGGETTO: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## La proprietà



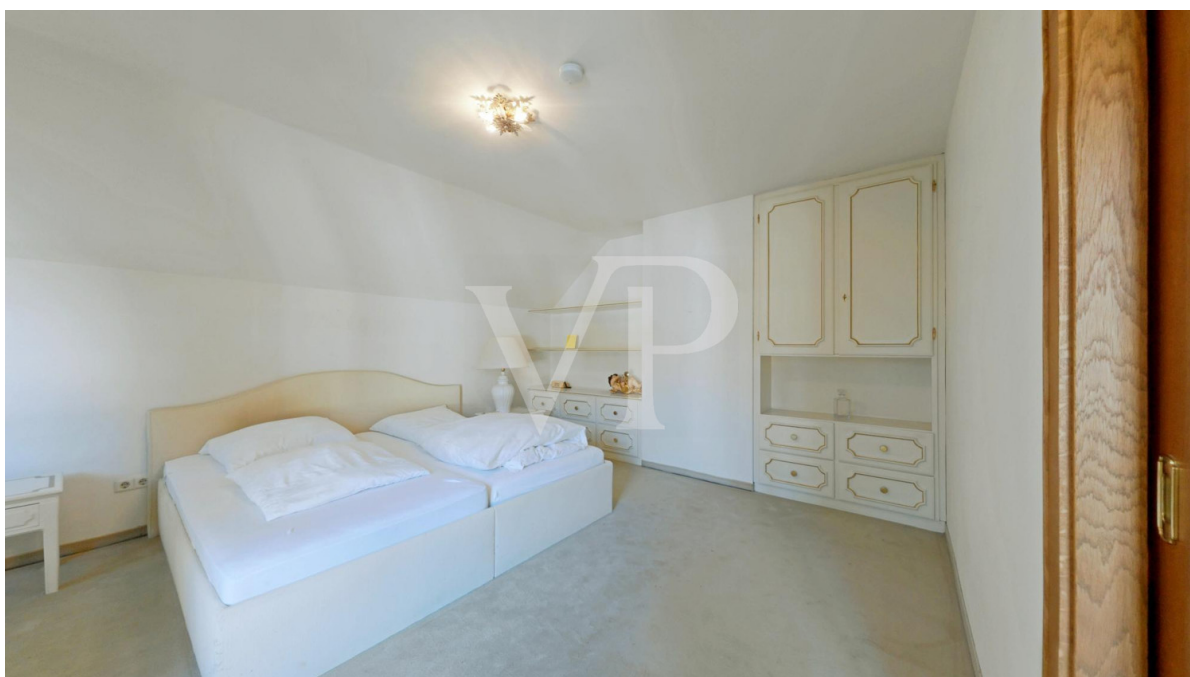
CODICE OGGETTO: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau**

## Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)