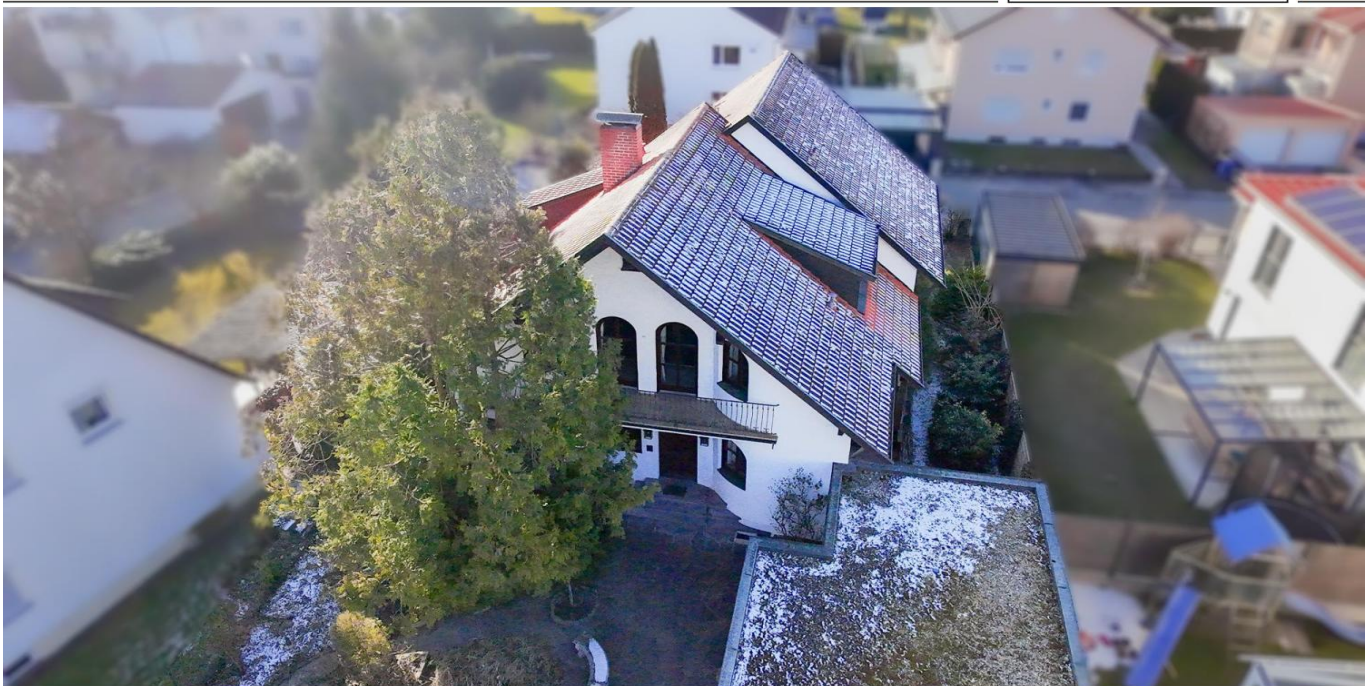


Neuburg an der Donau

# Familientraum in idyllischer Lage – Großzügiges Einfamilienhaus mit vielseitigem Wohnkonzept

Número da propriedade: 25149001



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

PREÇO DE COMPRA: 730.000 EUR • ÁREA: ca. 244 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 706 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## Numa vista geral

Número da propriedade	25149001	Preço de compra	730.000 EUR
Área	ca. 244 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	8	Modernização / Reciclagem	2020
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1983		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

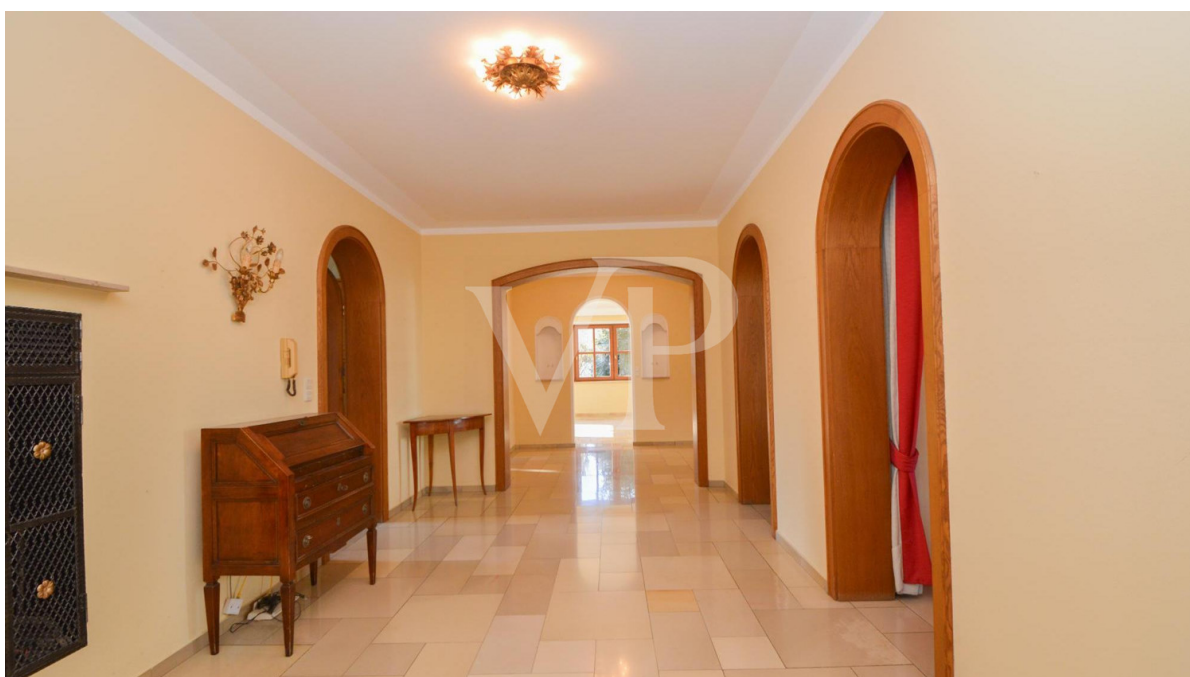
## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	63.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	03.03.2035	Classificação energética	B
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1983



Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## O imóvel



Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## O imóvel





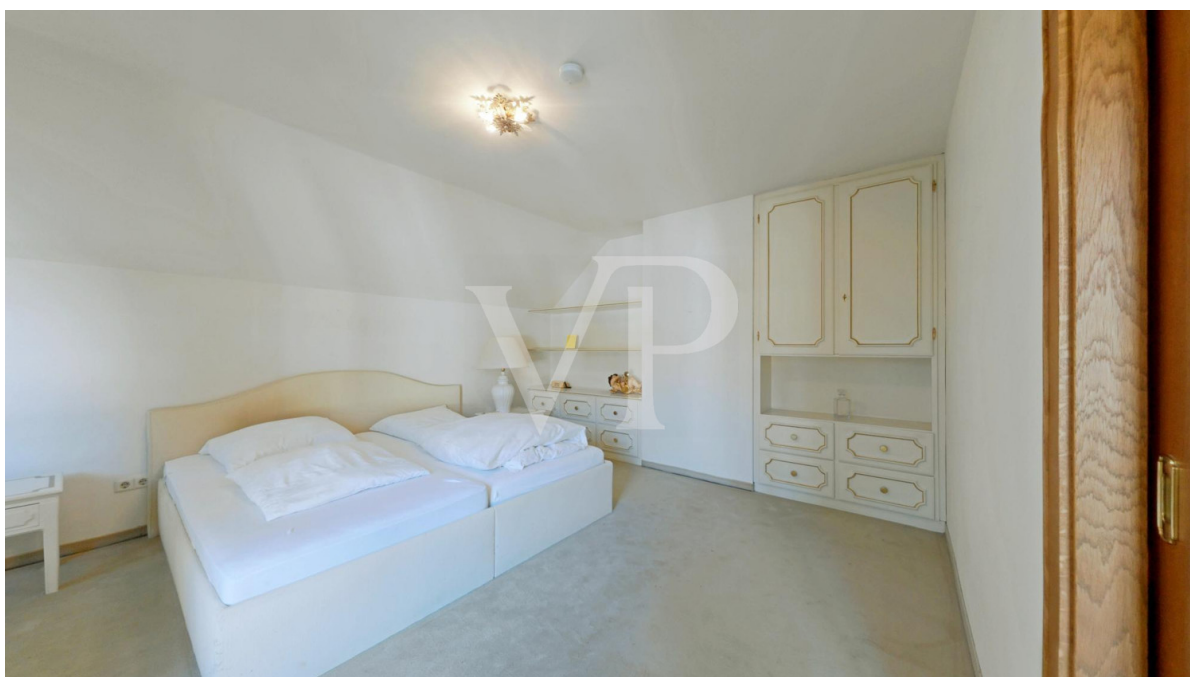
Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## O imóvel



Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## O imóvel





Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## O imóvel



Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## O imóvel





Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## O imóvel





Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## O imóvel





Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## O imóvel



Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## O imóvel





Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## O imóvel



Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## Detalhes do equipamento

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



Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 63.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número da propriedade: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)