Neuburg an der Donau

Geschichtsträchtiges Wohn-/ u. Geschäftshaus im Zentrum von Neuburg/Do. nahe dem Residenzschloss

Objektnummer: 26146016



KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 573 m² • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 1778 m²

Objektnummer: 26146016 - 86633 Neuburg an der Donau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26146016 - 86633 Neuburg an der Donau

Auf einen Blick

Objektnummer	26146016
Wohnfläche	ca. 573 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	15
Badezimmer	3
Baujahr	1875

Kaufpreis	1.250.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 853 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26146016 - 86633 Neuburg an der Donau

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26146016 - 86633 Neuburg an der Donau

Die Immobilie





Objektnummer: 26146016 - 86633 Neuburg an der Donau

Die Immobilie





Objektnummer: 26146016 - 86633 Neuburg an der Donau

Die Immobilie





Objektnummer: 26146016 - 86633 Neuburg an der Donau

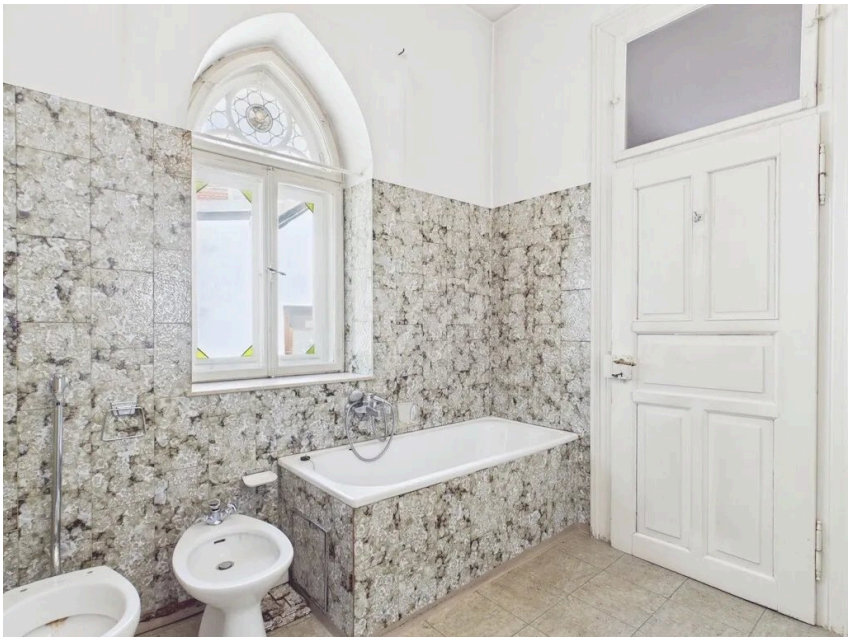
Die Immobilie





Objektnummer: 26146016 - 86633 Neuburg an der Donau

Die Immobilie





Objektnummer: 26146016 - 86633 Neuburg an der Donau

Die Immobilie





Objektnummer: 26146016 - 86633 Neuburg an der Donau

Die Immobilie





Objektnummer: 26146016 - 86633 Neuburg an der Donau

Die Immobilie





Objektnummer: 26146016 - 86633 Neuburg an der Donau

Die Immobilie





Objektnummer: 26146016 - 86633 Neuburg an der Donau

Die Immobilie

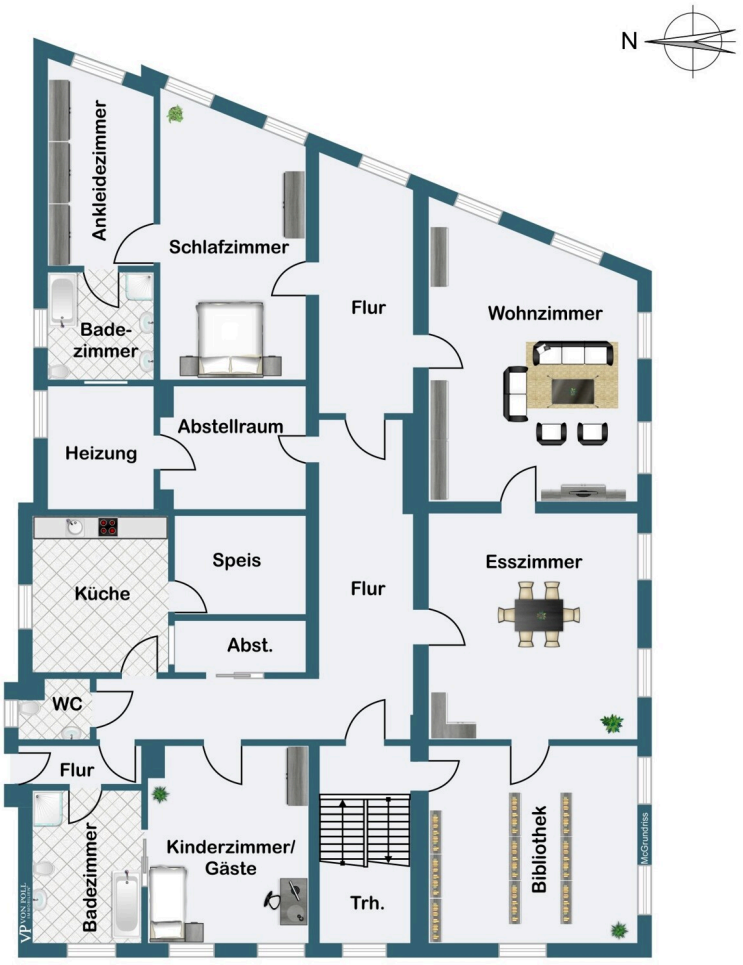


Objektnummer: 26146016 - 86633 Neuburg an der Donau

Grundrisse




N
Lagerraum
Bad/
Druckraum
Atelier
Sitzecke
Atelier
Küche
Atelier
Flur
Atelier
Atelier
WC
Atelier
Atelier
Trh.
Atelier



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26146016 - 86633 Neuburg an der Donau

Ein erster Eindruck

*** EINE INVESTITION FÜR GENERATIONEN ***

Mit dieser beeindruckenden Immobilie bieten wir Ihnen die einmalige Möglichkeit zum Erwerb eines geschichtsträchtigen Wohn-/ und Geschäftshauses mit rückwärtigem Adelsgarten in einer der markantesten Lagen der Herzogstadt Neuburg a. d. Donau, zentral und nahe dem Residenzschloss.

Das vom Münchener Baumeister Johann Rebay geplante und vom Neuburger Baumeister Josef Stocker erbaute historische Stadthaus, ein dreigeschossiger Walmdachbau mit winkelförmigen Rückgebäude, einem Verbindungsbau mit Einfahrt und Arkaden, sowie mehreren Nebengebäuden stammt aus dem späten 19. Jahrhundert. Chroniken sprechen von einem bestehenden Gebäude an dieser historischen Stelle bereits im 17. Jahrhundert, welches im Dreißigjährigen Krieg zerstört und Mitte des 19. Jahrhunderts abgerissen wurde um so den Neubau des heutigen, gründerzeitlichen Gebäudes zu ermöglichen.

Das weithin sichtbare und von den Einwohnern liebevoll "Rohreck" genannte Gebäude beherbergt heute im Erdgeschoss ein elegantes Bekleidungsgeschäft, im 1. Obergeschoss das bekannte KunstQuartier Neuburg mit Ateliers und Ausstellungsräumen und verfügt darüber hinaus im 2. Obergeschoss über eine imposante Bürgerwohnung im Stil der Gründerzeit.

Bereits früher waren in dem prestigeträchtigen und heute denkmalgeschützen Gebäude namhafte Institutionen und Geschäfte, wie z.B. ein Bankhaus, eine Buchhandlung und eine Möbelhandlung in hervorragender Lage beheimatet.

Besonders bemerkenswert ist das außerordentlich große Grundstück mit einem Teil der bebauten Fläche von ca. 796 m² und dem herrlichen rückwärtigen Adelsgarten, eine wahre Oase der Ruhe inmitten der Stadt, von ca. 982 m².

Gebäudeflächen:
- Gewerbefläche EG: ca. 280 m²
- Wohnfläche 1. OG: ca. 297 m²
- Wohnfläche 2. OG: ca. 276 m²
- Fläche Dachgeschoss: nicht ausgebaut
Summe Gewerbe-/ u. Wohnfläche: ca. 853 m²

Erdgeschoss:
Im Erdgeschoss befinden sich zwei räumlich separate Einheiten. Die große Einheit mit ca. 236 m² kann als eine zusammenhängende Fläche genutzt, oder aber auch

unterteilt werden. Sie wurde im Jahr 2011 komplett saniert. Die kleinere Einheit mit ca. 44 m² ist eigenständig und wurde für verschiedene Angebote für Kosmetik benutzt. Derzeit werden alle Flächen von einem Mieter genutzt.

1. Obergeschoss:
Derzeit von der Neuburger Künstlergemeinschaft genutzt, verfügt diese Etage neben Küche, Bad, Toiletten und Flur über acht Räume. Bei einer etwaigen neuen Aufteilung wären auch drei Wohneinheiten vorstellbar. Bereits in früheren Jahren gab es drei Wohnungen, für die jeweils ein eigener Zugang von außen vorhanden ist.

2. Obergeschoss:
Hier lässt sich der Zeitgeist der Erbauer in Form einer herrschaftlichen Wohnung mit zwei Bädern noch nachempfinden. Die imposante Wohnung mit eigener Überführung zum Garten ist nicht vermietet und kann sofort selbst genutzt werden. Es wäre ggf. auch eine Unterteilung möglich.

Dachgeschoss:
Das weitläufige Dachgeschoss unter dem Walmdach dient derzeit als Speicher. Möglicherweise bietet sich hier noch Potential für einen weiteren Ausbau.

Nebengebäude:
Nach dem Einholen erster Informationen durch die Eigentümer und Meinung eines Bauunternehmens wäre sogar hier noch der Ausbau von Wohnflächen vorstellbar.

Denkmalschutz und Sanierungsgebiet:
Auch Ihr Steuerberater wird begeistert sein! Das gesamte Gebäude einschließlich der Nebengebäude steht unter Denkmalschutz und befindet sich in einem Sanierungsgebiet. Es bieten sich entsprechende steuerliche Möglichkeiten sowie Fördermöglichkeiten an.

Objektnummer: 26146016 - 86633 Neuburg an der Donau

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich weithin sichtbar an einer der markantesten Lagen von Neuburg an der Donau, direkt an der Kreuzung Theresienstraße / Luitpoldstraße / Münchener Straße, zentral und nahe dem Residenzschloss.

Die Große Kreisstadt Neuburg an der Donau zählt zu den attraktivsten Wohnstandorten in Oberbayern und verbindet historischen Charme mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die ehemalige Residenzstadt begeistert mit ihrer malerischen Altstadt, dem imposanten Residenzschloss sowie der einzigartigen Lage direkt an der Donau. Zahlreiche Grünflächen, Rad- und Spazierweg entlang des Flusses sowie ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Neuburg an der Donau liegt verkehrsgünstig zwischen Ingolstadt, Augsburg, München und Nürnberg. Über die Bundesstraße B16 sowie den nahegelegenen Autobahnen A9 und A8 sind die umliegenden Wirtschaftsregionen schnell erreichbar. Der Bahnhof Neuburg bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Ingolstadt und Donauwörth mit Anschluss an das überregionale ICE Netz. Auch die Flughäfen München und Augsburg sind in rund 45 Autominuten gut erreichbar.

Mit rund 30.000 Einwohnern bietet Neuburg an der Donau die ideale Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Lebensqualität und wirtschaftlicher Stärke. Die Nähe zur dynamischen Region Ingolstadt macht den Standort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Kapitalanleger gleichermaßen.

Objektnummer: 26146016 - 86633 Neuburg an der Donau

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26146016 - 86633 Neuburg an der Donau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Lindner

Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt
Tel.: +49 841 - 99 33 27 22
E-Mail: ingolstadt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com