Neuburg an der Donau / Bittenbrunn

Großzügige Doppelhaushälfte mit sonnigem Garten am Feldrand

Objektnummer: 26149072



KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 774 m²

Objektnummer: 26149072 - 86633 Neuburg an der Donau / Bittenbrunn

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

Objektnummer: 26149072 - 86633 Neuburg an der Donau / Bittenbrunn

Auf einen Blick

Objektnummer	26149072
Wohnfläche	ca. 117 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1964

Kaufpreis	369.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26149072 - 86633 Neuburg an der Donau / Bittenbrunn

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	14.07.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	359.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26149072 - 86633 Neuburg an der Donau / Bittenbrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26149072 - 86633 Neuburg an der Donau / Bittenbrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26149072 - 86633 Neuburg an der Donau / Bittenbrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26149072 - 86633 Neuburg an der Donau / Bittenbrunn

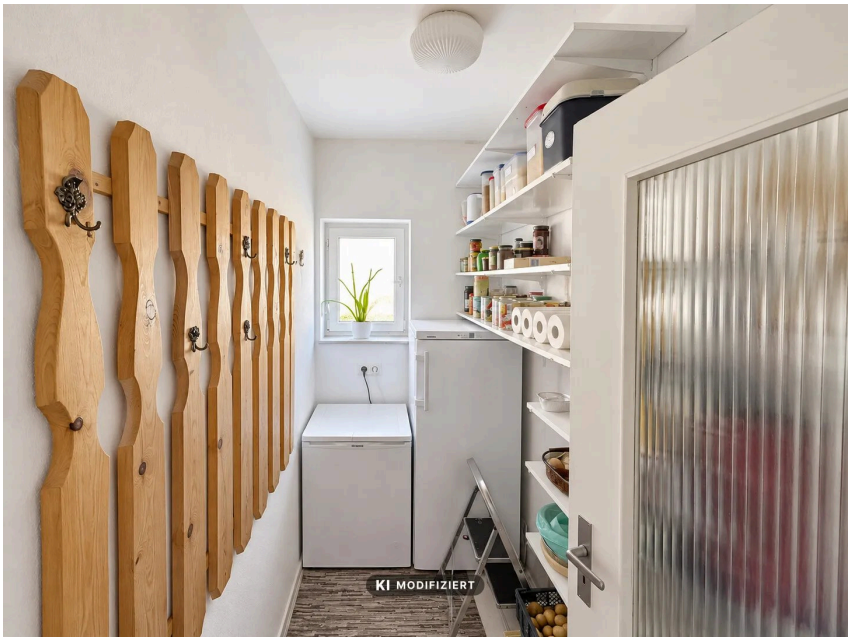
Die Immobilie





Objektnummer: 26149072 - 86633 Neuburg an der Donau / Bittenbrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26149072 - 86633 Neuburg an der Donau / Bittenbrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26149072 - 86633 Neuburg an der Donau / Bittenbrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26149072 - 86633 Neuburg an der Donau / Bittenbrunn

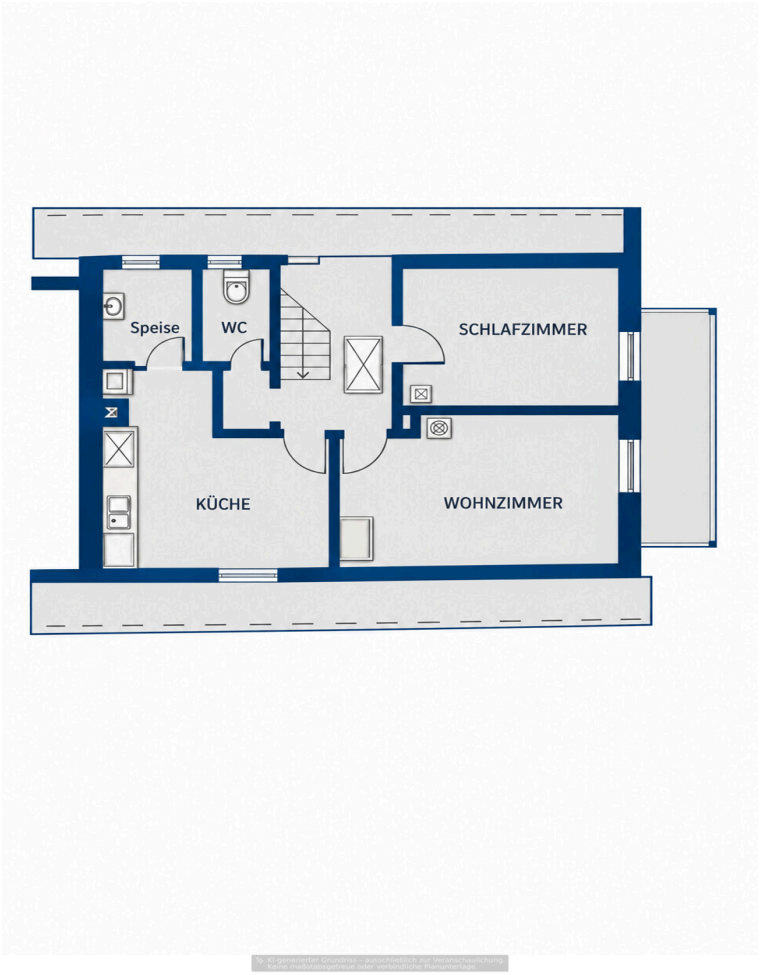
Grundrisse



Ki-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26149072 - 86633 Neuburg an der Donau / Bittenbrunn

Ein erster Eindruck

Ein Haus mit Geschichte, und der spürbaren Substanz der frühen sechziger Jahre. Hier, auf einem großzügigen Grundstück von rund ca. 774 Quadratmetern, steht eine Doppelhaushälfte, deren klare Linien und zurückhaltende Architektur sich harmonisch in das ruhige Wohnumfeld einfügen. Die Fassade mit dem roten Satteldach setzt einen markanten Akzent, während der Garten einen weiten Blick über angrenzende Felder öffnet und Raum für eigene Ideen lässt. Eine schlichte Gartenterrasse, flankiert von altem Baumbestand und Sträuchern, lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Im Inneren breitet sich auf rund ca. 117 Quadratmetern Wohnfläche ein klassisches Wohngefühl aus. Der Eingangsbereich empfängt mit Tageslicht, Holzdetails und dem Charme gewachsener Wohnkultur. Ein breiter Flur verbindet alle Räume des Erdgeschosses, das freundlich und offen wirkt. Im Erdgeschoss befindet sich ein Wohn-Esszimmer mit großen Fenstern auf zwei Seiten und dem direkten Zugang zur Terrasse.

Die Küche im Erdgeschoss überzeugt durch ihre Großzügigkeit und den Blick ins Grüne. Holzfronten, offene Regale und ein kleiner Essplatz am Fenster vermitteln Gemütlichkeit. Das Schlafzimmer auf dieser Ebene strahlt Ruhe aus, während das Badezimmer mit Wanne und Tageslicht durch die authentischen türkisfarbenen Fliesen einen Hauch der Bauzeit bewahrt. Weiße Wände, ein Fenster zum Garten und warme Textilien schaffen eine wohnliche Atmosphäre.

Im Dachgeschoss befindet sich ein separates Wohnzimmer, ein kleines Schlafzimmer und eine eigene Küche mit Dachfenster bieten ein eigenständiges Refugium.

Das Haus ist aktuell vermietet und präsentiert sich als charaktervolles Sanierungsobjekt, dessen Substanz und Lage eine solide Basis für eine Renovierung bieten. Die großzügigen Außenflächen, das klassische Raumangebot und die Möglichkeit, Wohnraum neu zu denken, machen aus diesem Haus einen Ort, an dem Erinnerungen wachsen können. Wer mit Gespür für Substanz und Zukunftspläne kommt, findet hier eine seltene Gelegenheit.

Objektnummer: 26149072 - 86633 Neuburg an der Donau / Bittenbrunn

Alles zum Standort

Bittenbrunn in Neuburg an der Donau verbindet ein ruhiges, ländlich geprägtes Wohnumfeld mit der Nähe zu den gewachsenen Strukturen von Neuburg und der wirtschaftlich starken Region Ingolstadt. Hier entsteht ein angenehmes Gleichgewicht aus naturnaher Wohnqualität, verlässlicher Infrastruktur und guter Erreichbarkeit der städtischen Angebote. Der Standort überzeugt mit einem bodenständigen, wertstabilen Charakter und spricht vor allem Menschen an, die ein harmonisches Umfeld mit langfristiger Perspektive schätzen.

Im Ort und im direkten Umfeld prägt eine gewachsene, überschaubare Atmosphäre das tägliche Leben. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und weitere Einrichtungen des Alltags sind gut erreichbar.

*Entfernungen:

- Neuburg an der Donau: ca. 3,5 km, ca. 6 Minuten Fahrzeit
- Ingolstadt: ca. 23 km, ca. 25 Minuten Fahrzeit
- Schrobenhausen: ca. 29 km, ca. 33 Minuten Fahrzeit
- Aichach: ca. 40 km, ca. 44 Minuten Fahrzeit
- Pfaffenhofen a. d. Ilm: ca. 43 km , ca. 49 Minuten Fahrzeit
- Flughafen Augsburg: ca. 48 km, ca. 51 Minuten Fahrzeit
- Augsburg: ca. 45 km, ca. 59 Minuten Fahrzeit
- Flughafen München ca. 86 km, ca. 63 Minuten Fahrzeit
- München: ca. 98 km, ca. 1 Std. 20 Minuten Fahrzeit

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.

Objektnummer: 26149072 - 86633 Neuburg an der Donau / Bittenbrunn

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: 26149072 - 86633 Neuburg an der Donau / Bittenbrunn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Uwe Wagner

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com