

## Kurzexpose

<b>Objekt:</b>	DFHNDJaKli	<b>Courtage:</b>	3,57 % inkl. MwSt.
<b>Objektart:</b>	3-Familien-Haus	<b>Preis:</b>	1.450.000,00 € VB
<b>Ausstattung:</b>	gehoben	<b>Zustand:</b>	sehr gepflegt / modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 285 m <sup>2</sup> + 28 m <sup>2</sup> Wintergarten	<b>Baujahr:</b>	1962 (modernisiert 2007)
<b>Nutzfläche:</b>	ca. 96 m <sup>2</sup> + 50 m <sup>2</sup> Dachspitz	<b>Zimmer:</b>	12 auf 3 Etagen
<b>Grundfläche:</b>	ca. 620 m <sup>2</sup>		
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	E	<b>Endenergiebedarf:</b>	135,9 kWh/(m <sup>2</sup> a) nach DIN V 18599 (99,83 kWh/(m <sup>2</sup> a) nach DIN 4108; gültig bis Ende 2023)

Doppelgarage

Terrasse/Wintergarten

6 Stellplätze

2 Balkone

### Beschreibung:

Dieses großzügige Dreifamilienhaus befindet sich am Ende einer Sackgasse in einer ruhigen Wohnlage am Englischen Garten in Neuburg/Donau liegt. Im Jahr 2007 wurde das 1962 errichtete Gebäude grundlegend modernisiert und ausgebaut, wobei folgende Maßnahmen durchgeführt wurden:

- Vollständige Erneuerung des Dachs und Ausbau des Dachgeschoßes zu einer eigenen Wohneinheit
- Installation von Dämmmaßnahmen nach EneV
- Abmauerung der Heizkörpernischen und Erneuerung der Radiatoren
- Erneuerung der Badezimmer und WCs im EG und OG
- Neuinstallation der gesamten Elektrik
- Ersatz von 2/3 der Fenster und Türen des gesamten Gebäudes
- Erweiterung der Fassadendämmung um 80 mm auf 120 mm

Im Jahr 2012 wurde die Ölheizung erneuert.

Die Terrasse wurde 2014 durch einen großzügigen Wintergarten ergänzt, der von allen Zimmern des EG südseitig begehbar ist. Durch die aufwändige Bauart (3-fach Isolierverglasung, FB-Heizung, hochwertige Bodenbeläge, etc.) wurden ebenfalls die Energiewerte der damaligen EnEV eingehalten.

Das Objekt wurde im Edgeschoß als Praxis für Homöopathie und Physiotherapie mit den notwendigen Behandlungs- und Besprechungsräumen genutzt, so dass auch Parkmöglichkeiten vorhanden sind. In den oberen Etagen sind Wohnungen untergebracht, die im Jahr 2007 ebenfalls modernisiert wurden und auch heute noch einen hohen Wohnqualitätsstandard aufweisen. Einbauküchen, Festbrennstoffvorrichtung, große Balkone sowie ein 50 m<sup>2</sup> großer, isolierter, mit Vinyl-Bodenbelag ausgelegter und beheizbarer Speicher vervollständigen dieses sehr interessante Angebot.

Ein uneinsehbarer, gepflegter Garten - ausgestattet mit einem Häuschen mit Einbauküche - laden zum Feiern, Spielen und Relaxen ein. Joggen, Walkern und Spaziergängern stehen der Englische Garten mit seinen weitläufigen Wegen (auch direkt an der Donau) zur Verfügung.

Wie beschrieben befinden sich 3 abgeschlossene Wohnungen, 2 davon könnten zeitnah als Eigentumswohnung erworben werden. Bei der DG-Wohnung wurde vor kurzem ein Abgeschlossenheitsantrag gestellt, der allerdings noch nicht beschieden wurde. Die 3. Option würde einen Investor ansprechen, in dem er die Wohnungen mit Garagen und Stellplätzen separat vermietet.

Vom Objekt aus erreicht man fußläufig das Neuburger Hallenbad (ca. 5 Gehminuten), die Grund- und Hauptschule (ca. 7 Gehminuten) und die Neuburger Innenstadt (ca. 12 Gehminuten). Eine Stadtbushaltestelle ist in rund 2 Gehminuten erreichbar. Sämtliche weiterführenden Schulen befinden sich im Zentrum oder Altstadt von Neuburg, die mit dem Bus oder Fahrrad gut erreichbar sind.

## Kurzexpose

Objekt: DFHNDJaKli

