

## Kurzexpose

**Objekt:** EFHNDJaHam  
**Objektart:** Einfamilienhaus

**Courtage:** 3,57 % inkl. MwSt.  
**Preis:** 475.000,00 € VB

**Objektlage:** Zentrumsnähe  
**Ausstattung:** normal  
**Wohnfläche:** ca. 100 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche:** ca. 65 m<sup>2</sup>  
**Grundfläche:** ca. 343 m<sup>2</sup>

**Bauart:** massiv  
**Zustand:** gepflegt  
**Baujahr:** 1959  
**Zimmer:** 5 auf 2 Etagen  
**Energieeffizienzklasse:** H  
**Endenergiebedarf:** 534,5 kWh/(m<sup>2</sup> a)

Garage

Nebengebäude

2 Stellplätze

Balkon

### Beschreibung:

In einer exponierten, ruhigen Wohngegend (Ende einer Sackgasse), unweit der Neuburger Innenstadt (ca. 10 Gehminuten), liegt dieses, dem Alter entsprechend sehr gut erhaltene Einfamilienhaus, das im Jahr 1960 fertiggestellt und bezogen wurde. Die damalige durchdachte Planung ergab eine zweckmäßige Aufteilung, die die Unterbringung von zwei Generationen ermöglicht (seit Erstbezug bis vor ca. 1 Jahr) und deshalb zwei Einbauküchen (6 und 15 Jahre alt) installiert sind. Dagegen ist nur ein Badezimmer vorhanden (im OG lediglich WC), jedoch wäre die Einrichtung eines zweiten Bads möglich. Vor knapp 30 Jahren wurde auf eine Ölzentralheizung umgestellt, die im Keller - zusammen mit den Öltanks (4.000 l) - untergebracht ist. Vor acht Jahren wurde der Brenner erneuert, gleichzeitig wurde dabei der Kamin saniert. Ein weiterer Kamin stünde für Festbrennstofffeuerstellen zur Verfügung. Vor ca. 15 Jahren wurden die Holzfenster durch Kunststofffenster ersetzt und das Dach vollständig erneuert. Eine große Waschküche mit Dusche und 2 ½ Abstellräume vervollständigen die großzügige Nutzfläche des Kellers, dessen Zugang auch von außen möglich ist. Auf dem Grundstück befindet sich ein Nebengebäude. Ferner besteht die Möglichkeit, südlich des Objekts zwei Stellplätze anzuordnen und am Ausgang vom Wohnzimmer/Küche eine Terrasse anzubringen.

*Der Erwerb des angrenzenden, ca. 524 m<sup>2</sup> großen Grundstücks wäre möglich (gesamte Grundfläche dann ca. 867 m<sup>2</sup>)!*

