

Kurzexpose

Objekt:	ETWBarHU	Courtage:	3,57 % inkl. MwSt.
Objektart:	Eigentumswohnung im EG	Preis:	390.000,00 € VB
Ausstattung:	gehoben	Zustand:	sehr gepflegt
Wohnfläche:	ca. 105,5 m ² + ca. 16 m ² (Terrasse)	Baujahr:	1980
Nutzfläche:	ca. 25 m ²	Energieeffizienzklasse:	G
Zimmer:	2½	Endenergieverbrauch:	227,8 kWh/(m ² a)

 Garage

 Terrasse

 Stellplatz

 Freisitz

 Werkstatt

Beschreibung:

Stilvoll Wohnen inmitten der Natur!

Inmitten wunderschöner Natur Oberbayerns, in Bergen (Ortsteil von Neuburg/Donau) erwartet Sie ein echtes Wohndyll. Die ruhige Ortschaft überzeugt durch naturnahe Umgebung, umgeben von weiten Feldern und Wäldern und mitten im Großraum 'Naturpark Altmühltal' einem der schönsten Natur- und Freizeitgebiete Bayerns - ideal für Naturliebhaber, Ruhesuchende und alle, die gern auf dem Land leben wollen! Neben zahlreichen Wander- und Radwegen unmittelbar vor der Haustür bestehen viele weitere Möglichkeiten für Aktivitäten, Erholung und Entspannung per Kanu, Fahrrad oder zu Fuß. Die Kerngemeinde, die Stadt Neuburg/Donau, ist in wenigen Autominuten erreichbar, wo neben sämtlicher, notwendiger Einrichtungen für alle Belange des täglichen Lebens die volle Breite städtischer Infrastruktur besteht.

Die großzügige 2½ Zimmer-Eigentumswohnung liegt im EG eines Zweifamilienhauses, erbaut Anfang der 1980er Jahre. Sie überzeugt durch qualitativ hochwertiger Bausubstanz, durchdachter Raumaufteilung sowie hochwertiger Ausstattung. Ein Großteil des ca. 880 m² Grundstücks steht als Sondereigentum der unteren Wohnung zur Verfügung - in diesem Außenbereich befindet sich unter anderen ein großzügiger Freisitz mit Grillstelle und Kamin, Werkstatt oder eine überdachte Holzlege. Das gesamte Objekt wird durch eine Ölzentralheizung, deren Brenner 2024 erneuert wurde, beheizt. In beiden Wohnungen ist auch jeweils ein Kachelofen installiert, der als Alternativ-Wärmequelle genutzt werden kann.

