

Kurzexpose

Objekt:	RMHNDLI	Courtage:	3,57 % inkl. MwSt.
Objektart:	Reihenmittelhaus	Preis:	395.000,00 € VB
Lage:	ruhige Stadtteillage	Zustand:	sehr gepflegt
Wohnfläche:	ca. 72 m ²	Baujahr:	1961
Nutzfläche:	ca. 55 m ²	Zimmer:	4
Grundfläche:	ca. 257 m ² (inkl. Kfz-Stellplatz)	Energieeffizienzklasse:	G
Etagen:	2	Endenergieverbrauch:	243,0 kWh/(m ² a) (Ber. gemäß DIN V 18599)

☒ Stellplatz

☐ Garage

☒ Terrasse

☒ Freisitz

☒ Garten

Beschreibung:

In einem sehr ruhigen Seitenarm der Berliner Straße in Neuburg-Ost liegt dieses sehr gepflegte Reihenmittelhaus in der Mitte von 7 ähnlichen Wohneinheiten. Durch regelmäßige Modernisierungen und Sanierungen (Erneuerung sämtlicher Fenster und der Terrassentür in Kunststoff mit Thermopen-Verglasung (1982), Erneuerung des Badezimmers inkl. aller Wasserleitungen, Erneuerung der Elektroleitungen in Küche und Bad inkl. Elektrik-Sicherungskasten (1986), Erneuerung der Bodenbeläge (Laminat und PVC), komplette Dachsanierung inkl. Aufdach-Isolierung und Neueindeckung (2014)) und dem akribischen Unterhalt ist das Alter dieser Immobilie kaum erkennbar! Durch das Wohnen über 2 Etagen und den integrierten Treppen wirkt die Wohnfläche größer als die Berechnung zeigt.

Einer der 3 Kellerräume wurde im Laufe der Zeit zu einem Büro ausgebaut und dient aktuell als Spielzimmer. Der Freisitz und der anschließende, ca. 100 m² große Garten bieten sich für Erholungs- und Freizeittätigkeiten oder auch Gartenarbeiten an, zumal auch ein Ver- und Entsorgungsweg aus dem Garten heraus zur Berliner Straße führt und grundbuchtechnisch abgesichert ist.

Eine zentrale Gas-Heizanlage in der unmittelbaren Nähe versorgt die gesamte Wohnanlage mit ausreichend Energie und Warmwasser. Infrastrukturelle Einrichtungen sowie Grundschule, Kindergarten und medizinische Betreuung durch Ärzte und Apotheken sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Aktuell ist das Objekt noch vermietet, so dass sich der Erwerb der Immobilie auch als Kapitalanlage eignen würde.

