

## Kurzexpose

**Objekt:** DHHNDeschRfd  
**Objektart:** Doppelhaushälfte

**Courtage:** 3,57 % inkl. MwSt.  
**Preis:** 525.000,00 € VB

**Objektlage:** Stadtmitte  
**Ausstattung:** gehoben  
**Wohnfläche:** ca. 95 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche:** zus. ca. 45 m<sup>2</sup>  
**Grund:** ca. 130 m<sup>2</sup>

**Bauart:** massiv  
**Zustand:** sehr gepflegt  
**Baujahr:** 1992  
**Zimmer:** 4  
**Etagen:** 3

Garage

Terrasse

Stellplatz

Balkon

### Beschreibung:

Mit ihrer innerörtlichen Lage zeichnet sich diese kleine Doppelhaushälfte besonders aus, die ein ideales Zuhause für zwei Personen oder einer kleineren Familie darstellt. Die Neuburger Innenstadt - mit Geschäften für alle notwendigen Waren / Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, Restaurants, Arztpraxen oder Cafes - ist innerhalb weniger Gehminuten erreichbar, gleiches gilt für den Kindergarten sowie Grund- und Hauptschule. Die durchdachte Aufteilung mit der offenen, hellen Bauweise ergeben eine freundliche Atmosphäre, die mit der gehobenen Ausstattung (Terracotta-Fliesen im gesamten Erdgeschoß, Einbauküche mit Marmorarbeitsplatte, Gas-Zentralheizung, etc.) für eine hohe Wohnqualität sorgen. Die Gas-Zentral-Heizung, bei der vor ca. fünf Jahren Warmwasserspeicher und Steuerung (Regelung durch Außentemperatur-Fühler) erneuert wurden, könnte auch durch eine Nahwärmeversorgung ersetzt werden (Anschlussleitung verläuft seit kurzem unmittelbar am nördlichen Giebel). Der kleine Garten mit Terrasse und Schuppen im Süden des kleinen Grundstücks lädt zum Erholen, Grillen oder sonstigen Freizeitmöglichkeiten ein. Der nahe gelegene Englische Garten bietet sich mit seinen weitläufigen Geh- und Radwegen (auch entlang der Donau) zu Sport-Möglichkeiten an, genauso wie das Neuburger Hallenbad, die Mehrfachturnhalle oder der Tennis- und Ruderclub.

