

## Kurzexpose

**Objekt:** ETWNDBrueLi  
**Objektart:** Eigentumswohnung  
**Objektlage:** Zentrumsnähe  
**Ausstattung:** gehoben  
**Wohnfläche:** ca. 92 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche:** ca. 22 m<sup>2</sup> Keller  
**Zimmer:** 3

**Courtage:** 3,57 % inkl. MwSt.  
**Preis:** 450.000,00 € VB  
**Bauart:** massiv  
**Zustand:** sehr gepflegt  
**Baujahr:** 2012  
**Erstbezug:** 2013  
**Energieeffizienzklasse:** A  
**Endenergiebedarf:** 31,0 kWh/(m<sup>2</sup> a)

Einzelgarage

Terrasse

Stellplatz

Balkon

### Beschreibung:

Die Wohnanlage 'Brüdergarten Neuburg' (zwischen Krankenhaus und FOS/BOS) wurde 2012 fertiggestellt und besteht aus 3 Häusern. Die 3-Zimmer-Wohnung ist in Haus 3 untergebracht und wurde seit 2013 durchgehend von einem Mieter bewohnt. Da die Wohnanlage mit Lift (vom Keller bis DG) ausgestattet ist, spricht dieses Angebot auch die ältere Generation an. Jeder Raum verfügt über Fenster (selbst das separate WC), so dass eine gute Durchlüftung und Lichtdurchflutung gewährleistet ist. Die durchdachte Planung und Aufteilung führte zu einem wahren Highlight dieser Wohnung: die breite Fensterfront lässt den ohnehin schon großzügigen Wohnbereich durch den angeschlossenen 15 m<sup>2</sup> großen Süd-West-Balkon noch größer erscheinen. Diese Einheit lädt gerade in den Sommermonaten zum Aufenthalt und Verweilen ein.

Die nahe gelegene Grünanlage 'Auf der Schanz' lädt zu sportliche Aktivitäten (Walking, Laufen) ein.

Durch die zentrale Lage sind die wichtigsten Einrichtungen wie Krankenhaus, Schulen, Kindergarten, Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten schnell erreichbar. Das Stadtzentrum und die Altstadt von Neuburg sind wenige Gehminuten entfernt.

Das Angebot wird durch einen oberirdischen Stellplatz und einer Einzelgarage ergänzt.

