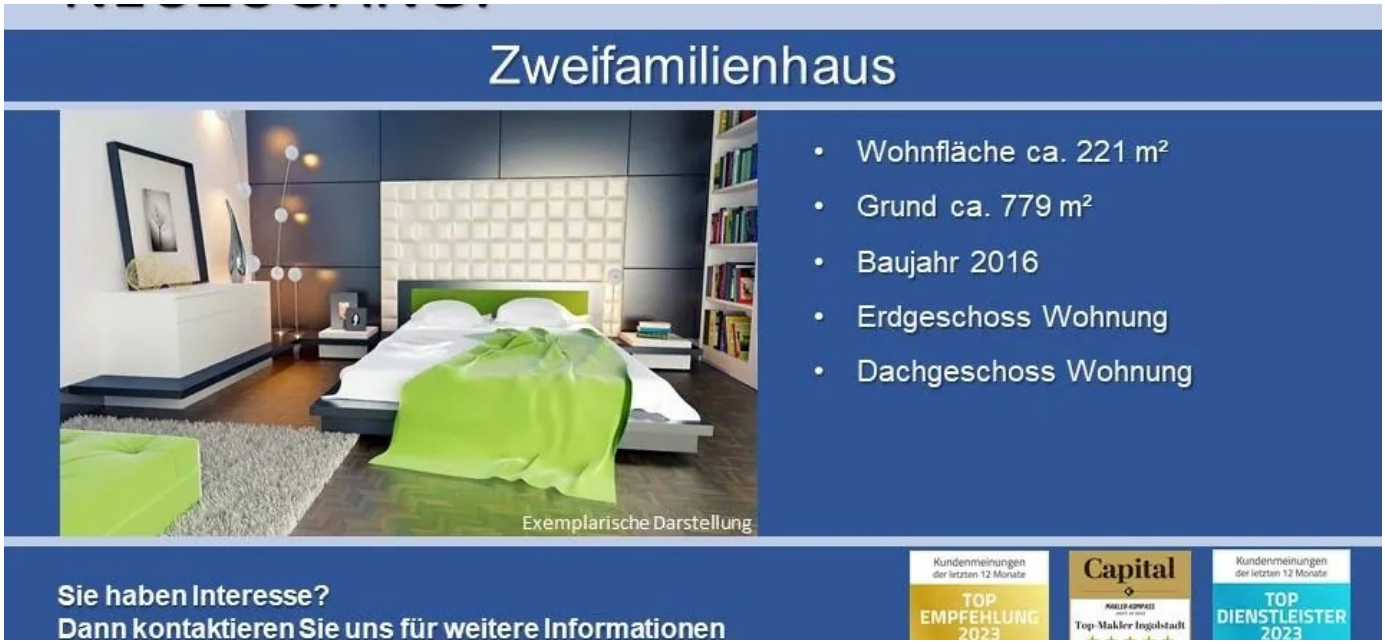
# Immobilien-Exposé




## Modernes Zweifamilienhaus mit Garten in Rohrenfels zu verkaufen - Ein Objekt von Ihrem Immobilienpartner SOWA Immobilien und Finanzen

86701 Rohrenfels

**Haus · Kaufen**

| Kaufpreis | Wohnfläche | Grundstücksfläche | Zimmer | Stellplätze |
|---|---|---|---|---|
| **799.000,00 €** | **221 m²** | **779 m²** | **8** | **4** |

### Vollständiges Exposé online ansehen

Weitere Bilder, Unterlagen und aktuelle Objektdetails direkt online ansehen.

Dieses Exposé wurde automatisch aus den vom Anbieter veröffentlichten Inseratsdaten erstellt.
Alle Angaben stammen vom jeweiligen Anbieter. ImmoKV übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben.

## Highlights

- Garten
- Balkon
- Parkplatz

## Objektdaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Objektart | Haus | Vermarktung | Kaufen |
| Ort | 86701 Rohrenfels | Wohnfläche | 221 m² |
| Grundstücksfläche | 779 m² | Zimmer | 8 |
| Zustand | Keine Angabe | | |

## Beschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: A+
- erstellt am: 23.08.2016
- gültig bis: 22.08.2026
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 18 kWh/(m²a)
- Endenergiebedarf für Strom: ca. 0 kWh/(m²a)
- Endenergiebedarf für Heizung: ca. 18 kWh/(m²a)
- Heizungsart: Fußbodenheizung
- Befeuerung: Luft-Wasser-Wärmepumpe

## Ausstattung Beschreibung

Dieses attraktive Zweifamilienhaus bietet auf ca. 221,37 m² Wohnfläche und einem ca. 779 m² großen Grundstück ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger. Die beiden Wohneinheiten überzeugen durch durchdachte Grundrisse und helle, freundliche Räume. Die Erdgeschosswohnung verfügt über ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten, drei Schlafzimmer, eine Küche mit Speis, ein Tageslichtbad sowie ein Gäste-WC. Die Dachgeschosswohnung bietet einen offenen Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon, Küche, Abstellraum sowie drei Schlafzimmer. Jeweils ein Carport-Stellplatz und ein eigener Kellerraum gehören zu den Wohnungen. Ein gemeinsamer Waschraum sowie der großzügige Garten ergänzen dieses attraktive Angebot. Sie haben Interesse? Melden Sie sich gerne bei uns – wir freuen uns auf Ihre Anfrage. Alle Angaben ohne Gewähr.

Dieses Exposé wurde automatisch aus den vom Anbieter veröffentlichten Inseratsdaten erstellt.
Alle Angaben stammen vom jeweiligen Anbieter. ImmoKV übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben.

## Weitere Objektdaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Stellplätze | 4 | Kaufpreis | 799.000,00 € |

| | |
|---|---|
| Käuferprovision | Die Maklercourtage für den Käufer beträgt 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. vom notariellen Kaufpreis. |
| Courtage-Hinweis | Die Maklercourtage für den Käufer beträgt 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. vom notariellen Kaufpreis. |

## Lage

Rohrenfels ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Neuburg-Schrobenhausen. Die Gemeinde ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Neuburg an der Donau.

Geschäfte des täglichen Bedarfs finden in Neuburg Südpark bzw. Stadtzentrum.

Rohrenfels verfügt über einen Kindergarten sowie KITA.

Rohrenfels ist nur ca. 6 km von Neuburg entfernt. Neuburg an der Donau (ca. 30.000 Einwohner) ist eine Große Kreisstadt und der Sitz der Kreisverwaltung des oberbayerischen Landkreises Neuburg-Schrobenhausen. Neuburg war jahrhundertelang Residenzstadt für das Herzogtum Pfalz-Neuburg, was sich in der Architektur bis heute widerspiegelt und in der schönen Altstadt zu bestaunen ist.

Neuburg gehört zur starken Wirtschaftsregion 10 im weiteren Umfeld befinden sich starke Arbeitgeber wie z. B. Sonax | Hoffmann Mineral, Richard Schulz, Verallia, Rockwoll, Magna, Audi AG Motorsport. Im weiteren Umfeld Ingolstadt die Audi AG, Media-Saturn-Holding, Conti Temic Microelektronic GmbH, Airbus, Edeka.

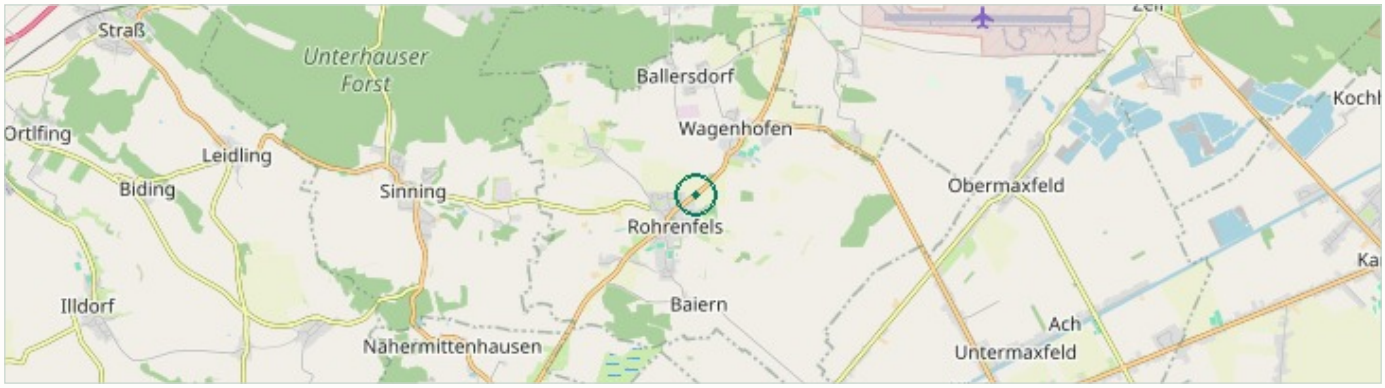
Schulen: Grund-, Haupt-, Real-, Wirtschafts-, Berufsschule, Gymnasium und der Campus der THI. Universität in Eichstätt und Ingolstadt.

Einkaufen: Geschäfte des täglichen Bedarfs sind genügend vorhanden hinzu kommt die Stadt sowie der Südpark.

Ärzte/Krankenhaus: AMEOS Klinikum St. Elisabeth mit einer Kinderklinik, guter Ärzteversorgung sowie ca. 20 km entfernt das Klinikum Ingolstadt

Neuburg verfügt über einen Bahnhof. Die Bundesstraße B16 führt an Neuburg vorbei. Die nächste Autobahnanbindung der A9 ist Ingolstadt bzw. Manching.

### Ungefähre Lage




© OpenStreetMap contributors · www.openstreetmap.org/copyright

## Energie

| | |
|---|---|
| Art des Energieausweises | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Wärmepumpe |
| Energieeffizienzklasse | A+ |
| Gültig bis | 08-2026 |
| Wertklasse | A+ |
| Heizung | Wärmepumpe, Fussboden |

# Weitere Eindrücke

Bilder zur Immobilie




## Sonstiges

SOWA Immobilien & Finanzen ist Ihr Partner bei Immobilien Kauf und Verkauf, Immobilien Vermietung und Mieten, Immobilien Finanzierung – auch wenn Sie das Objekt nicht bei uns kaufen -, alle Versicherungen rund um die Immobilie, alles aus einer Hand. Weitere Immobilien finden Sie unter www.sowa-immobilien.de Durch unser Netzwerk aus über 400 Banken, Sparkassen und Versicherungen können wir Ihnen sehr attraktive Konditionen ermöglichen. Des Weiteren übernehmen wir natürlich auch Finanzierungen für Objekte von anderen Anbietern. Fordern Sie kostenlos Ihren Finanzierungsvergleich an. Unser vollständiges Impressum finden Sie unter: http://www.sowa-immobilien.de/48 SOWA Immobilien & Finanzen Inh. Sonja Walter Neuhofstrasse 236 d 86633 Neuburg Telefon: +49 (0) 84 31 – 587 10 83 Telefax: +49 (0) 84 31 – 432 47 33 info@sowa-immobilien.de Immobilienmakler Immobilienmakler § 34c GewO: Zuständige Aufsichtsbehörde IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München. Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz: DE 159-285-00095 7/25

## Kontakt

**Sonja Walter**

Kontaktaufnahme über das Online-Inserat auf ImmoKV. Telefon: 0177-3008109