



Objekt: DRI-167025

## Moderne und hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Neuburgs schönstem Ausblick auf die Donau

Dachgeschoss, Pferdstraße 44 c

86633 Neuburg a. d. Donau, 1.300,00 €

## HERZLICH WILLKOMMEN BEI DR IMMOBILIEN & PARTNERS GMBH



Der Ingolstädter und Neuburger Immobilienmarkt hat durch uns seit 2016 eine Revolution erlebt. Maßstäbe in der Dienstleistung ständig neu setzen, liegt in unserer DNA. Wir wollen nicht einfach nur erfolgreich sein, wir denken die Branche neu: Heraus kommt ein sich stetig wandelndes Dienstleistungskonzept. Es ist geprägt von tiefen Werten und ergänzt sich durch immer neue Marktiddeen. Wir vermitteln beste Immobilien - regional und persönlich.

## UNTERSCHIEDE ZU ANDEREN MAKLERN

- |   |   |
|---|---|
| ✓ Mit Teampower zum Top-Preis               | ✓ Maximale Sichtbarkeit auf allen Plattformen |
| ✓ Moderne Vermarktung mit digitaler Stärke  | ✓ Top-Reichweite über Social Media            |
| ✓ 24/7 Sofort-Service für Kaufinteressenten | ✓ Vertrauen durch exzellente Kundenstimmen    |

## UNSERE BÜROS



**360°TOUR**

📍 Milchstraße 9  
85049 Ingolstadt



**360°TOUR**

📍 Am Neufeld 1  
86633 Neuburg

## UNSERE LEISTUNGEN



VERKAUF



VERMIETUNG



BEWERTUNG



NEUBAU



HÄUSER



GRUNDSTÜCKE



WOHNUNGEN



KAPITALANLAGEN

**DR IMMOBILIEN & PARTNERS GMBH**

📍 Milchstraße 9, 85049 Ingolstadt  
📍 Am Neufeld 1, 86633 Neuburg an der Donau

✉ [info@richarz-immobilien.de](mailto:info@richarz-immobilien.de)

☎ 0841 9939 6600

☎ 08431 391 4490

🌐 [www.richarz-immobilien.de](http://www.richarz-immobilien.de)

📷 [dr.immobilien.ingolstadt](https://www.instagram.com/dr.immobilien.ingolstadt)

📷 [dr.immobilien.neuburg](https://www.instagram.com/dr.immobilien.neuburg)



## FOTOS



Umgebung



Umgebung



Außenansicht



## DATEN

### Geografische Angaben

Straße	Pferdstraße
Hausnummer	44 c
PLZ	86633
Ort	Neuburg a. d. Donau
Land	Deutschland

### Preise

Außen-Provision	keine Mieterprovision
Nebenkosten	300,00 €
Warmmiete	1.600,00 €
Kaution	3 MM
Kaltmiete	1.300,00 €

### Flächen

Wohnfläche	ca. 119 m²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	2

### Ausstattung

Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Küche	Einbauküche

### Zustand

Baujahr	2022
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	56 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	26.12.2032
wesentlicher Energieträger	Gas

### Verwaltung

Verfügbar ab	sofort
Haustiere	nach Vereinbarung

## FOTOS



Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich



Küche/Wohn-Essbereich



## FOTOS



Ausblick



Ausblick



Küche/Wohn-Essbereich



Küche/Essbereich



Küche



Küche

## FOTOS



Schlafzimmer



Bad



Bad



Bad



## BESCHREIBUNG

Zur Vermietung steht eine 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss in bester Altstadtlage mit Blick auf die Donau. Das Haus beinhaltet 10 Wohneinheiten und ist in einem sehr gepflegten Zustand.

Über den Aufzug gelangen Sie direkt bis vor die Wohnungstür – ein barrierefreier Zugang ist somit gewährleistet. Der großzügig geschnittene Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Gegenüber befindet sich ein kleine stilvolles Bad mit schöner Walk-In-Dusche und hochwertigen Armaturen sowie dem Anschluss für Waschmaschine und Trockner. Ebenfalls angrenzend eröffnet sich der helle, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Die moderne Einbauküche ist bereits im Angebot enthalten. Von hier aus haben Sie den wahrscheinlich schönsten Ausblick auf die Donau, welchen die Stadt Neuburg zu bieten hat. Von hier aus gelangen Sie in zwei geräumige Schlafzimmer. Eines mit Ankleide und großem Bad mit Badewanne und seperater Walk-In-Dusche, das weitere mit praktischer Abstellkammer.

Detailaufstellung Miete:

Kaltniete 1.300 €

Nebenkosten 300 €

Einbauküche inklusive

Warmmiete 1.600 €

## LAGE

Neuburg ist eine der ältesten Städte Bayerns und liegt direkt an der Donau. Die historische Stadt bietet für Jung und Alt sehr abwechslungsreiche Möglichkeiten. Die mittelalterliche Altstadt mit dem Schloss ist immer einen Besuch wert. Sowohl der Weihnachtsmarkt, als auch das alle zwei Jahre stattfindende Schlossfest sind ein absolutes Highlight. Sie erhalten ein umfangreiches Sportangebot wie Fußball, Tennis, Golf etc. Der beliebte Englische Garten mit Spielplätzen und einem Fitnessparcour lädt zu vielen sportlichen Aktivitäten ein. Dort finden Sie auch das Parkbad oder das Brandlbad, in dem Sie Ihre Bahnen schwimmen oder auch die Saunalandschaft genießen können. Vor Ihrem neuen Zuhause befindet sich einer der schönsten Plätze den die Donau zu bieten hat – der Donaukai. Hier können Sie entspannt an der Donau flanieren. Das beliebte Fischerstechen und Donauschwimmen findet ebenfalls hier statt. Durch die zentrale Lage können Sie in wenigen Gehminuten verschiedene Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants, Bars oder Lebensmittelgeschäfte erreichen. Jeden Mittwoch und Samstag können am beliebten Wochenmarkt regionale Produkte in der direkten Nachbarschaft eingekauft werden. Mit dem Fahrrad erreicht man in 5 Minuten den Bahnhof Neuburg – von hier fahren Anschlusszüge nach Ingolstadt und Ulm. Der moderne Campus der Technischen Hochschule ist in 5 Autominuten zu erreichen.

## AUSSTATTUNG

- + inkl. hochwertiger EBK
- + barrierefreie Wohnung
- + Aufzug bis vor die Wohnungstür
- + Klimaanlage, Lüftung und Fußbodenheizung
- + großzügiger Eingangsbereich
- + hohe offene Decken mit Sichtbalken im Wohnbereich
- + ein großzügiges Schlafzimmer mit eigenem Bad
- + ein Schlafzimmer mit Abstellkammer
- + 2 moderne Badezimmer je mit Walk-In-Dusche und einer Badewanne
- + Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- + moderner Betonboden
- + Speicher
- + beste Altstadtlage direkt am Donaukai

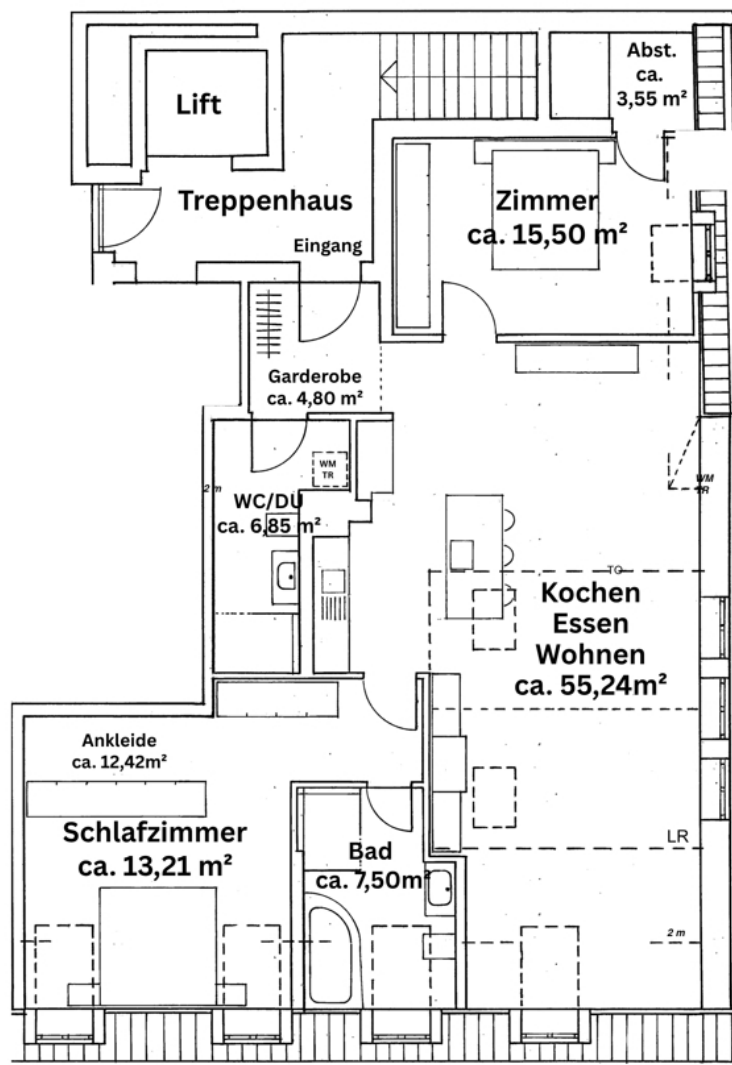
## SONSTIGES

Die Vermittlung dieser Immobilie erfolgt für den Mieter PROVISIONSFREI und exklusiv durch DR Immobilien & Partners GmbH.

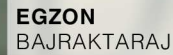
Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenvermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.



## GRUNDRISS



Grundriss DG W10



# FRAGEN NOTIZEN



## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Anke Thomas  
DR Immobilien & Partners GmbH  
Am Neufeld 1  
86633 Neuburg an der Donau

Telefon: 0841 99396600

E-Mail: [info@richarz-immobilien.de](mailto:info@richarz-immobilien.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.