

---

# ATTRAKTIVE DHH + ZUR KAPITALANLAGE +

5 ZIMMER | 130 QM | 85088 VOHBURG

CHARMANTES DOPPELHAUS IN BESTER LAGE - LÄNDLICHE  
IDYLLE MIT ZENTRALER ANBINDUNG



---

Adresse	Gumpbachstr. 11b 85088 Vohburg	Objekttyp	Doppelhaushälfte
Zimmer	5	Wohnfläche	130 qm
Wohneinheiten	1	Kaufpreis DHH	499.000,-€
Etagen	2	Jahresmieteinnahmen	17.520,-€
Baujahr	2014	Käuferprovision: 3,57%	
		inkl. MwSt.	

---

Anbieter	G. Mödl Immobilien	Telefon	+49 172 7986499
Ansprechpartner	Gabriele Mödl	E-Mail	info@moedl-immobilien.de
Straße	Karolingerstr. 17		
Ort	85051 Ingolstadt		

## AUSSTATTUNG

---

Zimmer: 5 Zimmer

Böden: Hochwertige Laminatböden Dekor Eiche Italica creme

Zimmertüren: Hochwertige 211 cm hohe, weiße Zimmertüren

Fenster: Schüco-Kunststoff-Fenster, Bautiefe 82mm, Typ SI82, Farbe innen weiß; Farbe außen RAL7016, 6 Kammernsystem mit 3 Dichtungen, 3fach Wärmeschutzverglasung  $U_g=0,5$  mit warmer Kante, einbruchhemmende Beschläge.

Alle Rolläden elektrisch zu schalten, auch zentral möglich.

Heizungsart: Zentralheizung, Fussbodenheizung z.T. auch im Keller, unterstützt von einer Warmwassersolaranlage

Energieart: Erdgas, Energieverbrauch: 46,30 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Energieeffizienzklasse A

Badezimmer: Modernes Bad mit zeitgemäßer Ausstattung, 1 Gäste-WC

Alle Räume mit LAN-Kabel verbunden

## STANDORT

---

Vohburg an der Donau – Historische Stadt mit moderner Lebensqualität

Vohburg ist eine charmante Stadt im oberbayerischen Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm, direkt an der Donau gelegen. Mit einer perfekten Mischung aus historischem Flair, idyllischer Natur und moderner Infrastruktur bietet Vohburg eine hohe Lebensqualität für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende.

Lage & Verkehrsanbindung

Vohburg liegt verkehrsgünstig in der Nähe von Ingolstadt und ist besonders für Berufstätige bei Audi, Airbus und anderen Unternehmen in der Region attraktiv. Über die B16 und die A9 sind sowohl Ingolstadt als auch München und Regensburg gut erreichbar.

Lebensqualität & Freizeit

Die Stadt punktet mit einer malerischen Altstadt, in der sich zahlreiche historische Gebäude und gemütliche Cafés befinden. Besonders bekannt ist die Burg Vohburg, die einen wunderbaren Blick über die Region bietet. Die Donau und umliegende Naturschutzgebiete laden zu Spaziergängen, Radtouren und Wassersport ein.

Infrastruktur & Versorgung

Vohburg verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit Supermärkten, Geschäften, Ärzten und Schulen. Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule sowie weiterführende Schulen in der Umgebung machen den Ort besonders familienfreundlich.

Fazit

Vohburg verbindet Tradition mit Moderne und bietet ein ruhiges, aber dennoch gut angebundenes Zuhause. Wer naturnah leben und gleichzeitig von den wirtschaftlichen Möglichkeiten der Region profitieren möchte, ist hier genau richtig.

## EINHEIT

---

Dieses moderne Doppelhaus in Vohburg bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables Wohnen benötigen!

Highlights der Immobilie:

- ✔ Großzügige Wohnfläche – ideal für Familien oder Paare
- ✔ Moderne Ausstattung – hochwertige Materialien & zeitgemäße Architektur
- ✔ Heller Wohnbereich – dank großer Fensterflächen und offener Raumgestaltung
- ✔ Garten & Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien
- ✔ Ruhige Lage – in einem attraktiven Wohngebiet mit guter Infrastruktur
- ✔ Gute Verkehrsanbindung – schnelle Erreichbarkeit von Ingolstadt und Umgebung

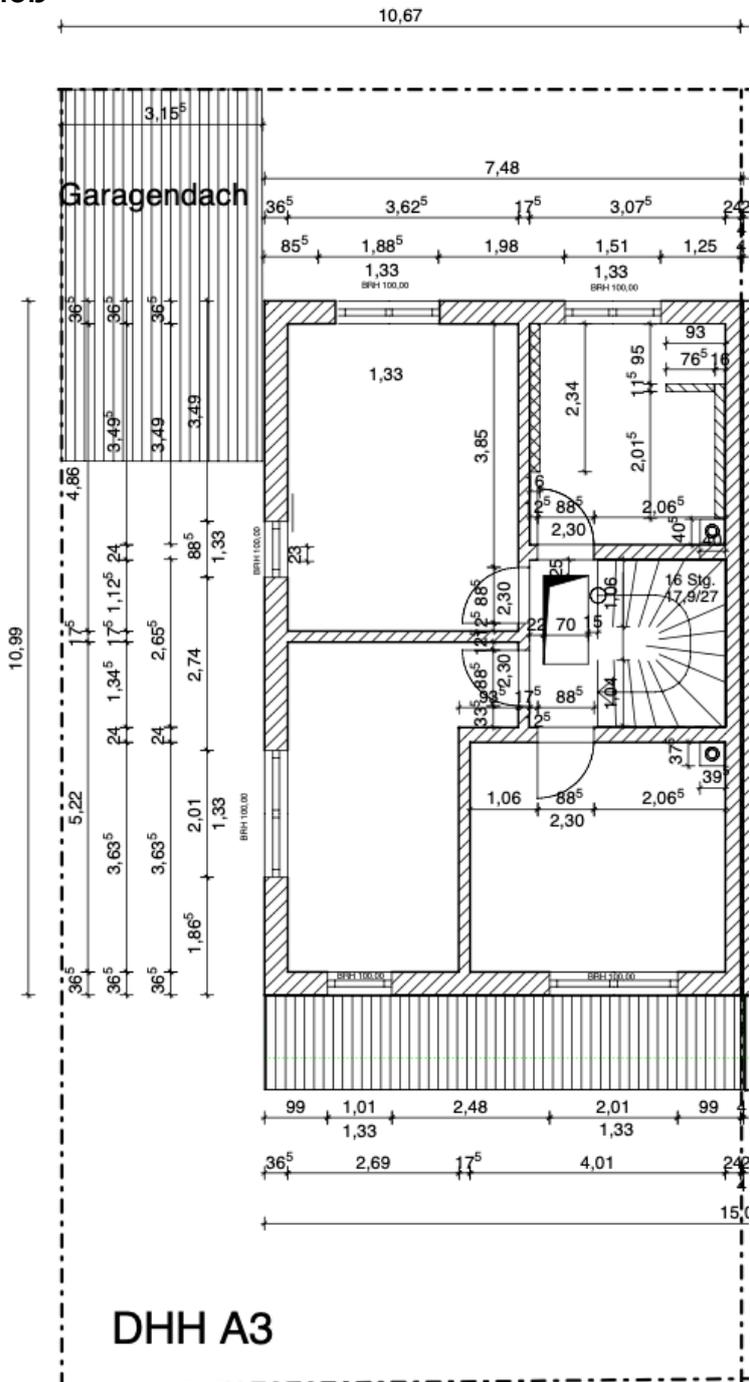
Das Haus überzeugt mit durchdachtem Grundriss, einer stilvollen Gestaltung und energieeffizienter Bauweise. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote – ideal für Familien!



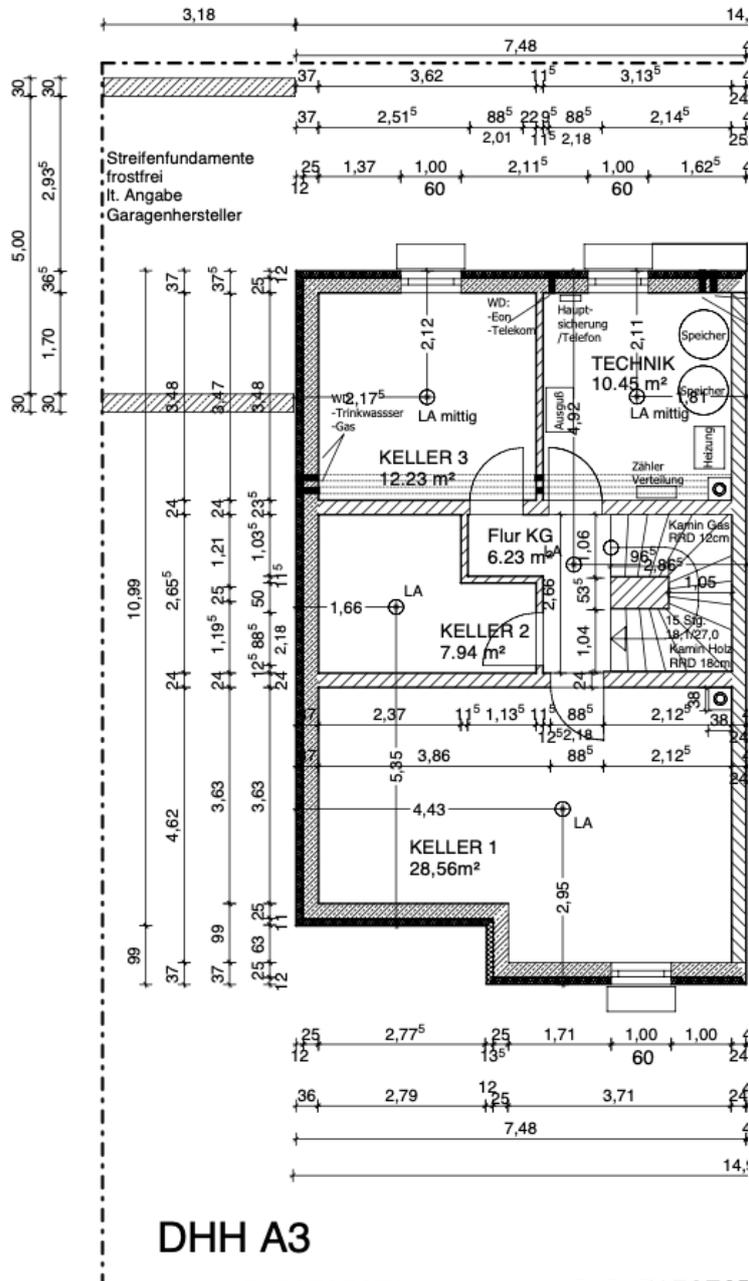


# GRUNDRISSSE

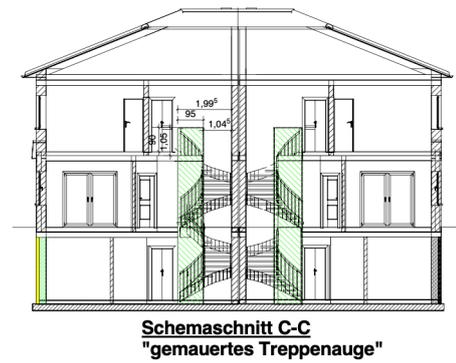
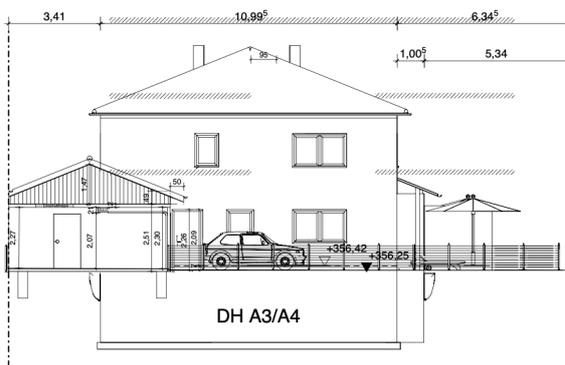
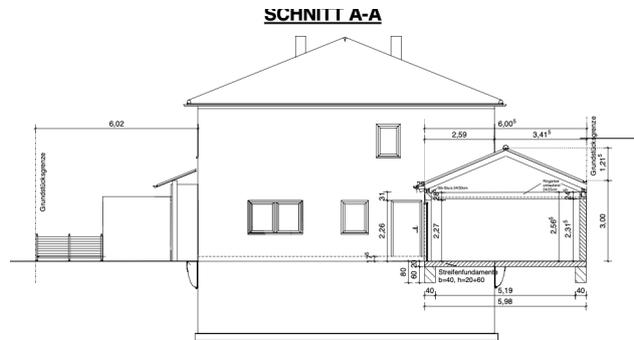
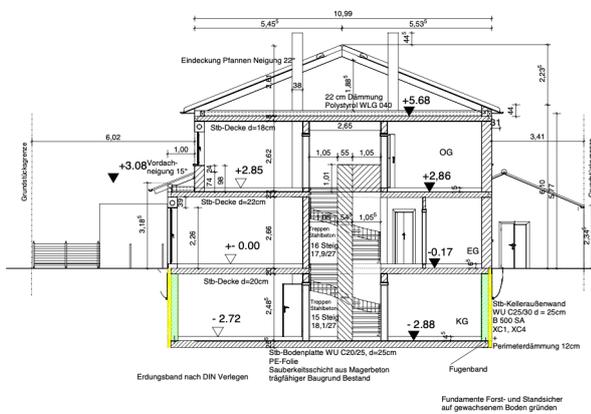
## 1. Obergeschoß



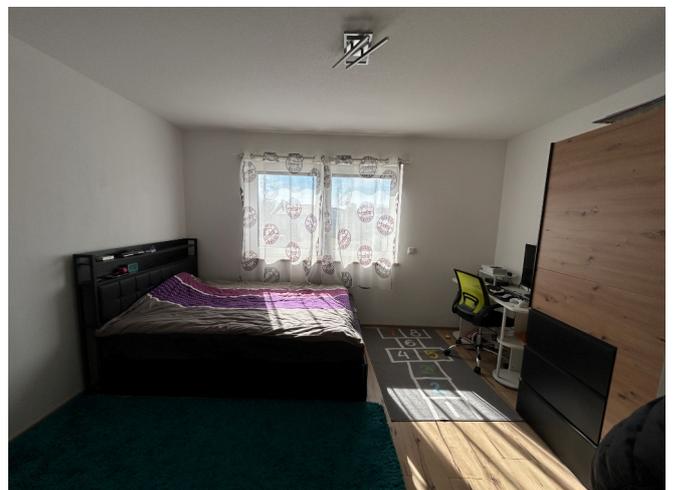
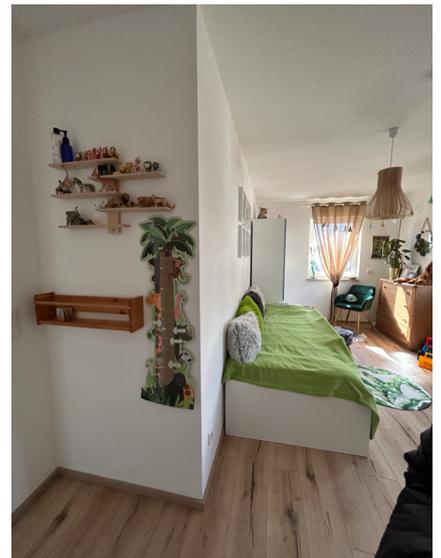
Kellergeschoß:



# SCHNITTE/ANSICHTEN

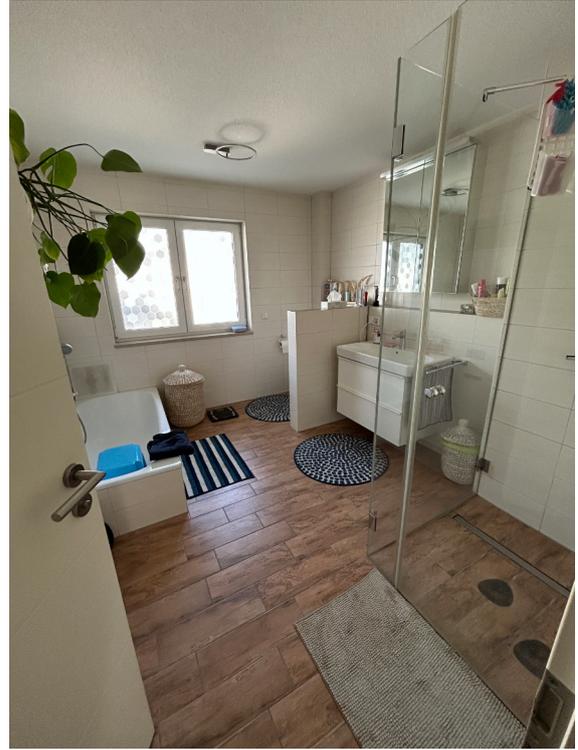


# IMPRESSIONEN



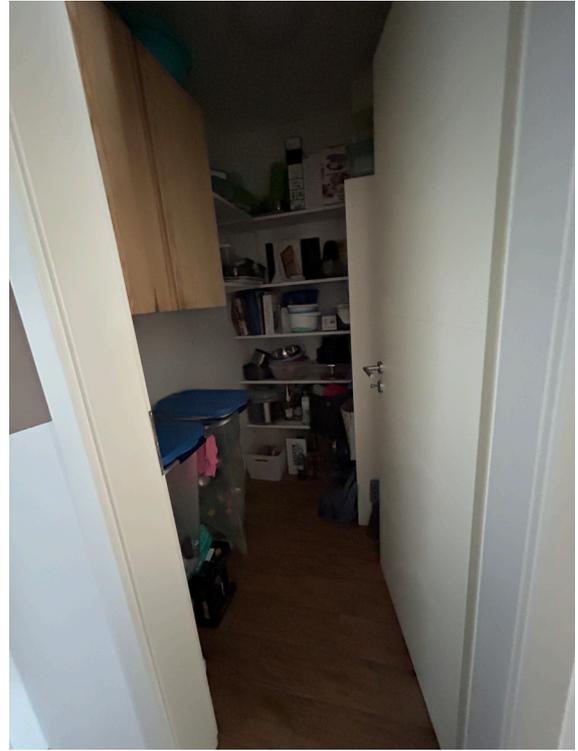
## IMPRESSIONEN

---



## IMPRESSIONEN

---



## KONTAKT

---

G. Mödl Immobilien

Gabriele Mödl

Karolingerstr. 17

85051 Ingolstadt

Telefonnr. +49 172 7986499

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

---

Bei den Darstellungen handelt es sich um unverbindliche Illustrationen. Alle Angaben nach bestem Wissen. Bei weiteren Fragen und zur Vereinbarung einer Besichtigung stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.