



Neutraubling

Familienidyll mit Garten & Photovoltaik in ruhiger Lage



**Willkommen in Ihrem neuen
Zuhause!**

Agenda

- 1 Keyfacts**
- 2 Das Objekt**
- 3 Grundrisse**
- 4 Highlights**
- 5 Kontakt**





Kurzgefasst

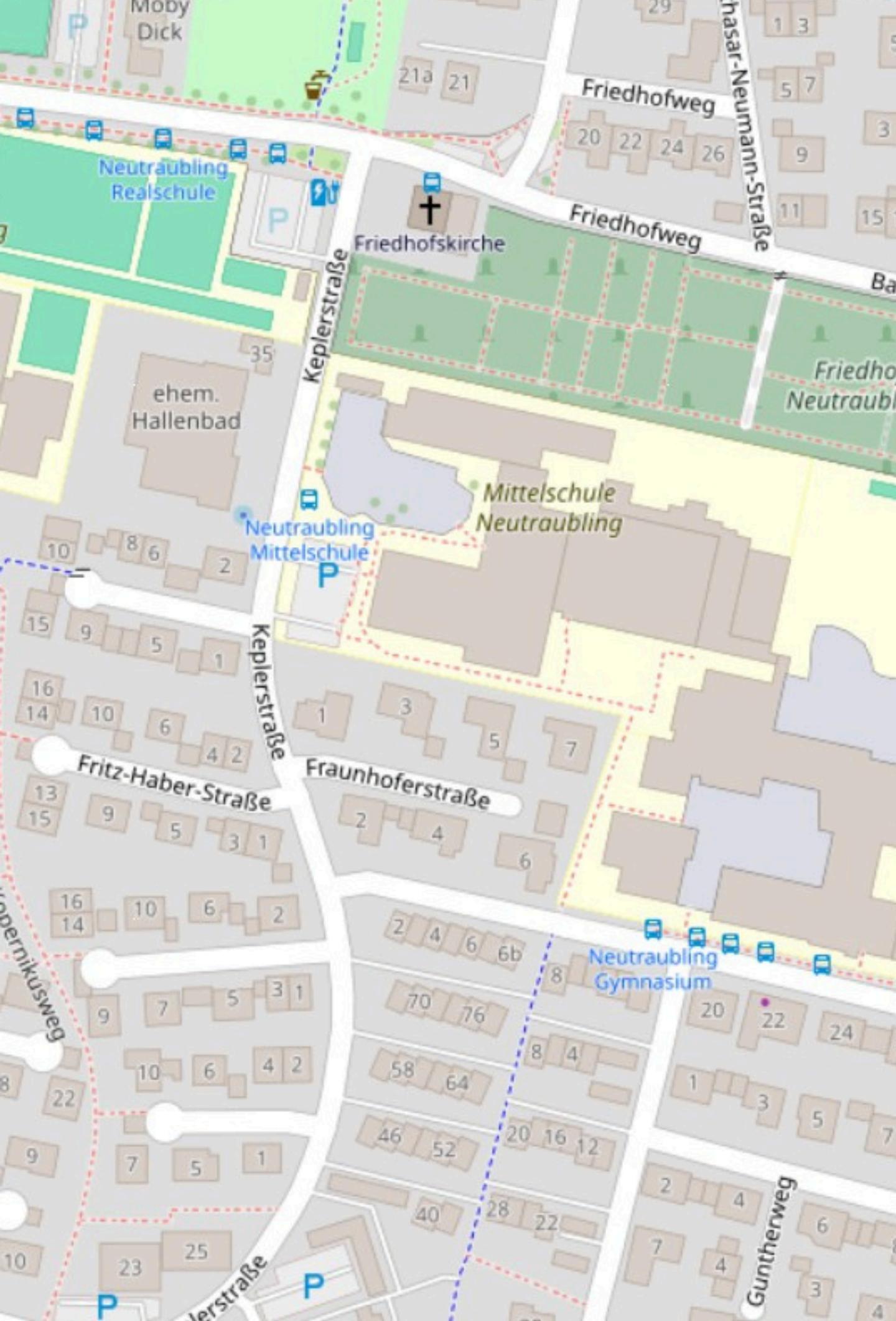
Key Facts auf einen Blick:

- Wohnfläche: 200 m²
- Grundstück: 417 m²
- Zimmer: 6 (davon 4 Schlafzimmer)
- Badezimmer: 2, WC: 3
- Parkplatz: Einzelgarage und 1 Außenstellplatz
- Wesentlicher Energieträger: Fernwärme
- Endenergiebedarf: 198,74 kWh/(m²*a), F
- Baujahr: 1973, modernisiert

Das Objekt

Lassen Sie sich von den Bildern, Grundrissen
und Informationen inspirieren





Lage & Umgebung

Warum Neutraubling?

- **Begehrte Lage:** Zentrale, ruhige Wohngegend in Neutraubling
- **Familienfreundlich:** Ruhige Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr
- **Beste Infrastruktur:** Einkauf, Kitas und Kaufpark fußläufig erreichbar
- **Top Anbindung:** Bus, Bahn und Autobahnen in wenigen Minuten
- **Hoher Freizeitwert:** Parks, Sportvereine und Radwege in direkter Nähe

Ausstattung

- **Modernes Design** mit gepflegtem Gesamtzustand
- **Echtholzparkett** in warmen Tönen
- **Photovoltaikanlage** mit Eigenverbrauch – umweltfreundlich und kostensparend
- **Effiziente Heiztechnik** (Fernwärme) mit modernisierter Anlage und regelmäßiger Wartung
- **Neue Fassade** und **Außenanstrich** für ein repräsentatives Erscheinungsbild
- **Kunststofffenster (3-fach verglast) mit Isolierverglasung** für angenehmes und nachhaltiges Raumklima
- **Terrasse mit Südausrichtung** und liebevoll gepflegtem Garten



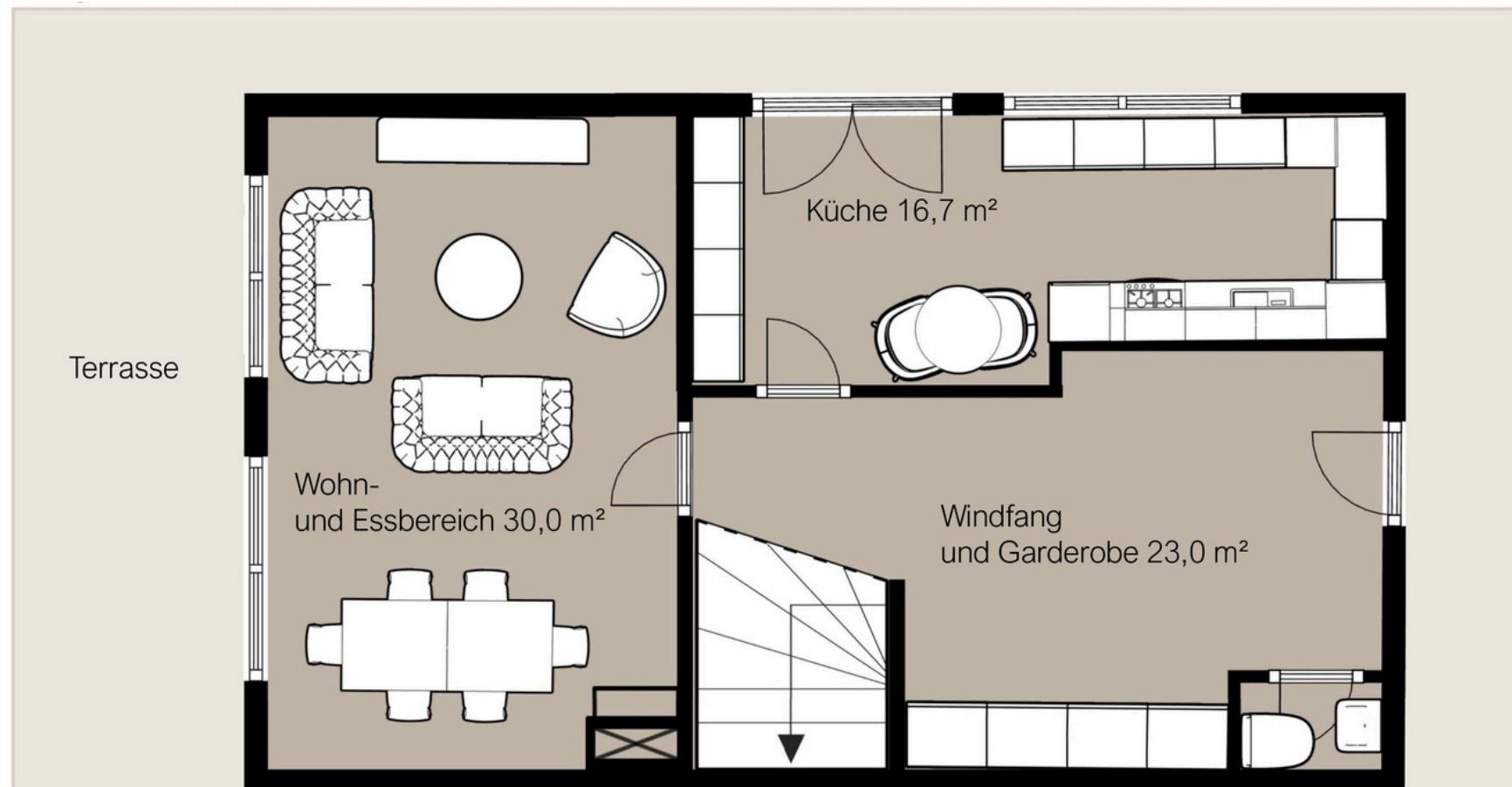
Modernisierungen

- **Barrierefreiheit:** 2024 Einbau eines modernen Treppenlifts für stufenlosen Zugang.
- **Energieeffizienz:** 2022 PV-Anlage (12 kWp) mit Eigenverbrauch und Anschluss an Fernwärme.
- **Fassade & Außenbereich:** 2022/2023 neue Fassade mit Isolierputz, frischer Anstrich und neu gestalteter Eingangsbereich.
- **Wohnkomfort:** 2020 Modernisierung der Dachwohnung mit neuer Küche und Sanitärausstattung.
- **Ausstattung:** Eichenholz-Boden, Kaminofen und 3-fach-verglaste Internorm-Fenster.
- **Sicherheit & Zukunft:** Biffar-Haustür, Leerrohr für Wallbox, erneuerte Dacheindeckung.

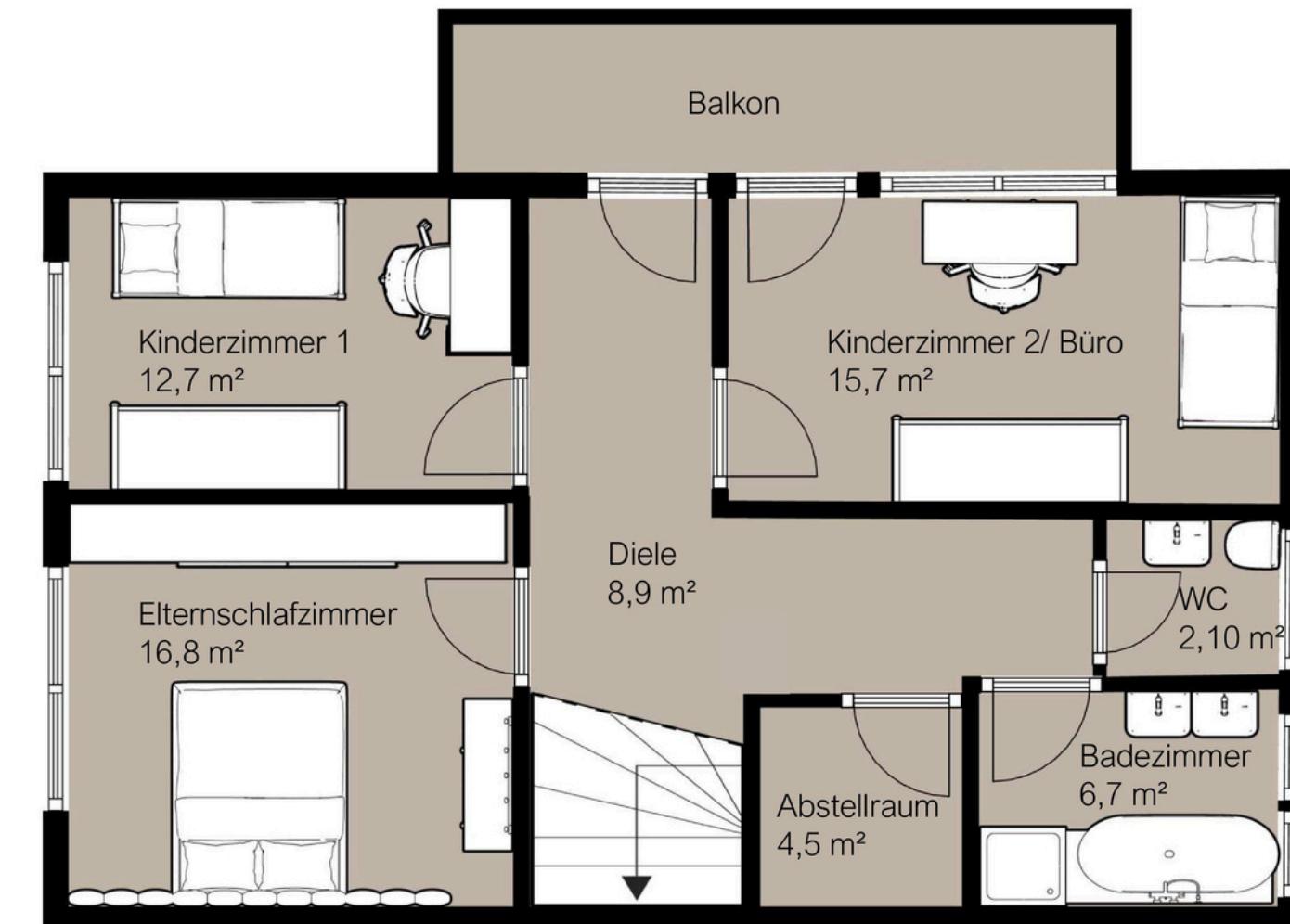


Grundrisse

Erdgeschoss

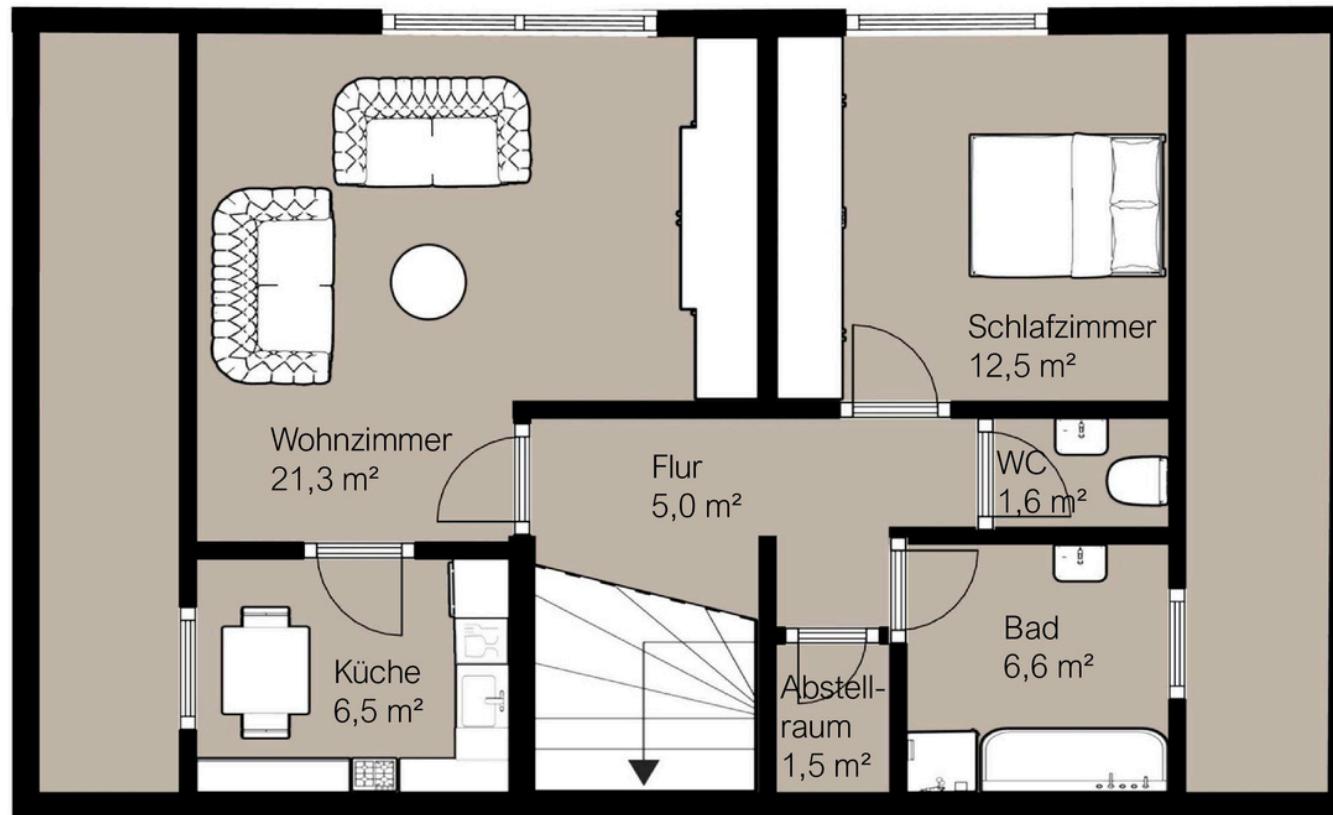


Obergeschoss

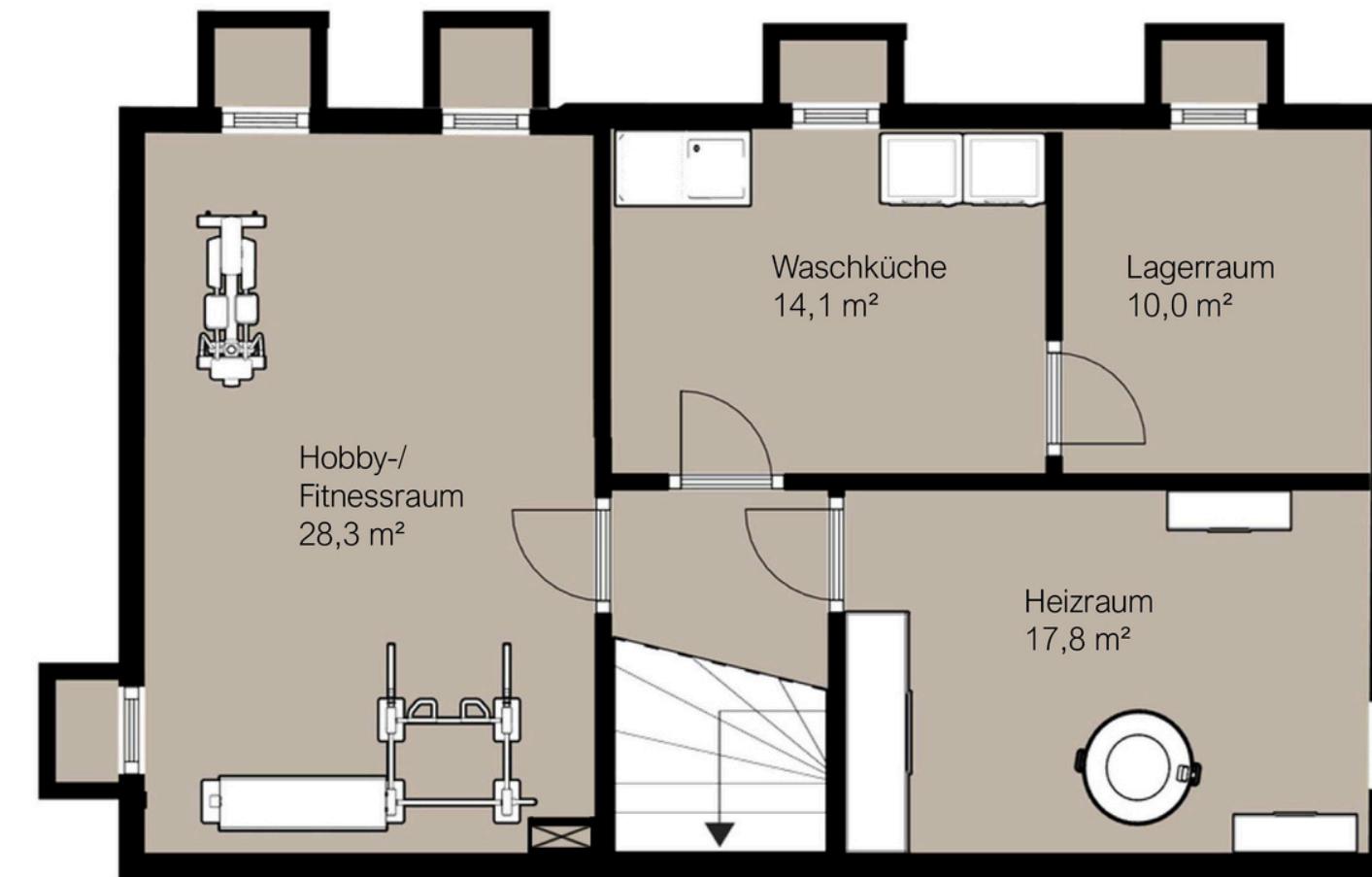


Grundrisse

Dachgeschoss



Keller



Highlights

Das Objekt bietet zahlreiche Highlights für
ihr Wohlbefinden.

Wohnbereich & Küche

- Einladender, offen gestalteter Wohnbereich mit harmonischem Raumgefühl
- Großzügige Fensterfronten mit herrlichem Blick in den Garten
- Direkter Zugang zur sonnigen Terrasse – ideal zum Entspannen und Genießen
- Hochwertiger Eichholzparkettboden mit natürlicher, warmer Ausstrahlung
- Große, separate Küche mit Essbereich für gemeinsame Kochmomente



Großzügiges Raumkonzept

- 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer – flexibel nutzbar als Hauptschlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro für Homeoffice
- Zusätzlicher Jugendbereich im Dachgeschoß mit eigenem Wohn- und Schlafraum sowie Bad und WC – ideal auch als Gästebereich oder für die Großeltern
- Helle, großzügige Räume mit großen Fensterflächen und angenehmer Wohnatmosphäre

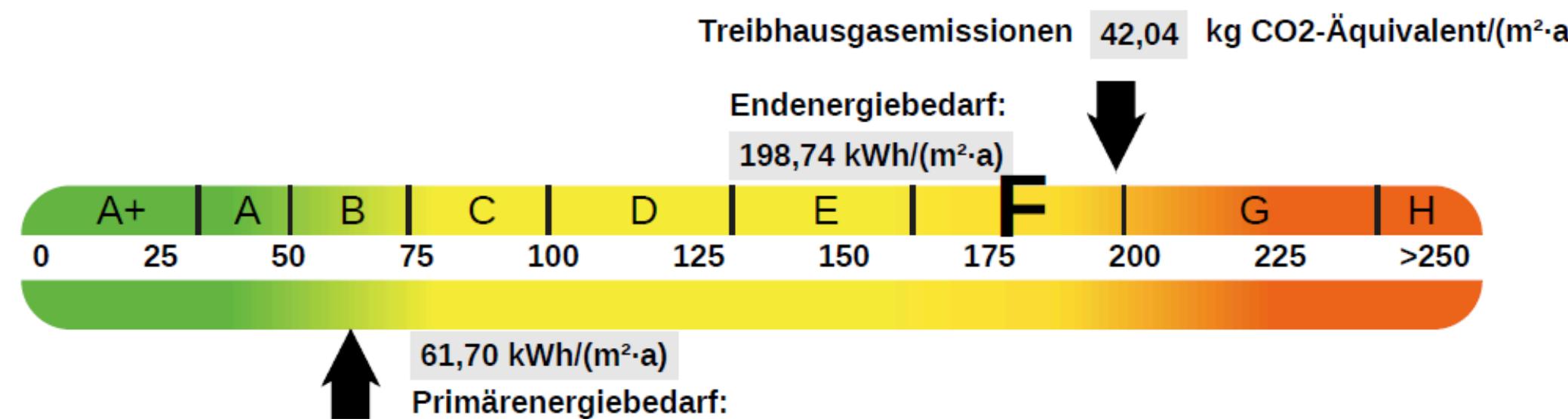


*Einrichtungsbeispiele

Garten & Außenbereich

- Sonnige Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
- Pflegeleichter Garten mit gepflegtem Rasen
- Große Markise für angenehmen Schatten an warmen Tagen
- Wunderschöner Ausblick auf den direkt angrenzenden Spielplatz – ideal für Familien

Energieausweis gültig bis 22.09.2035



- **Massive Bauweise mit Poroton-Ziegeln** für optimale Wärmedämmung und gesundes Raumklima
- **Moderne Heizungsanlage** (Baujahr 2022) mit umweltfreundlicher FernwärmeverSORGUNG
- **Effizientes Kraft-Wärme-Kopplungs-Verfahren** – Wärme und Strom aus einer Quelle
- **Photovoltaikanlage** zur eigenen Stromerzeugung → reduziert Stromkosten deutlich!
- Bedarfsausweis vorhanden; durch neue Heiztechnik und bewusstes Nutzerverhalten niedrigerer Verbrauch



Kontakt

Sie haben Fragen zum Objekt oder möchten einen Besichtigungstermin vereinbaren?



Egzona Janca | Makler

Telefonnummer: 0179 214 7908
Email: janca@pronaimmobiliens.de

Disclaimer

Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Maßgeblich sind ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Inhalte.

Dieses Exposé dient ausschließlich der Vorabinformation und stellt kein vertragliches Angebot dar. Eine Zwischenveräußerung, Preisänderung oder ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Das Bieterverfahren ist kein Zuschlagsverfahren im rechtlichen Sinne. Der Verkäufer ist in seiner Entscheidung frei, ob, an wen und zu welchen Konditionen er verkauft. Ein Kaufvertrag kommt erst durch notarielle Beurkundung zustande.