

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

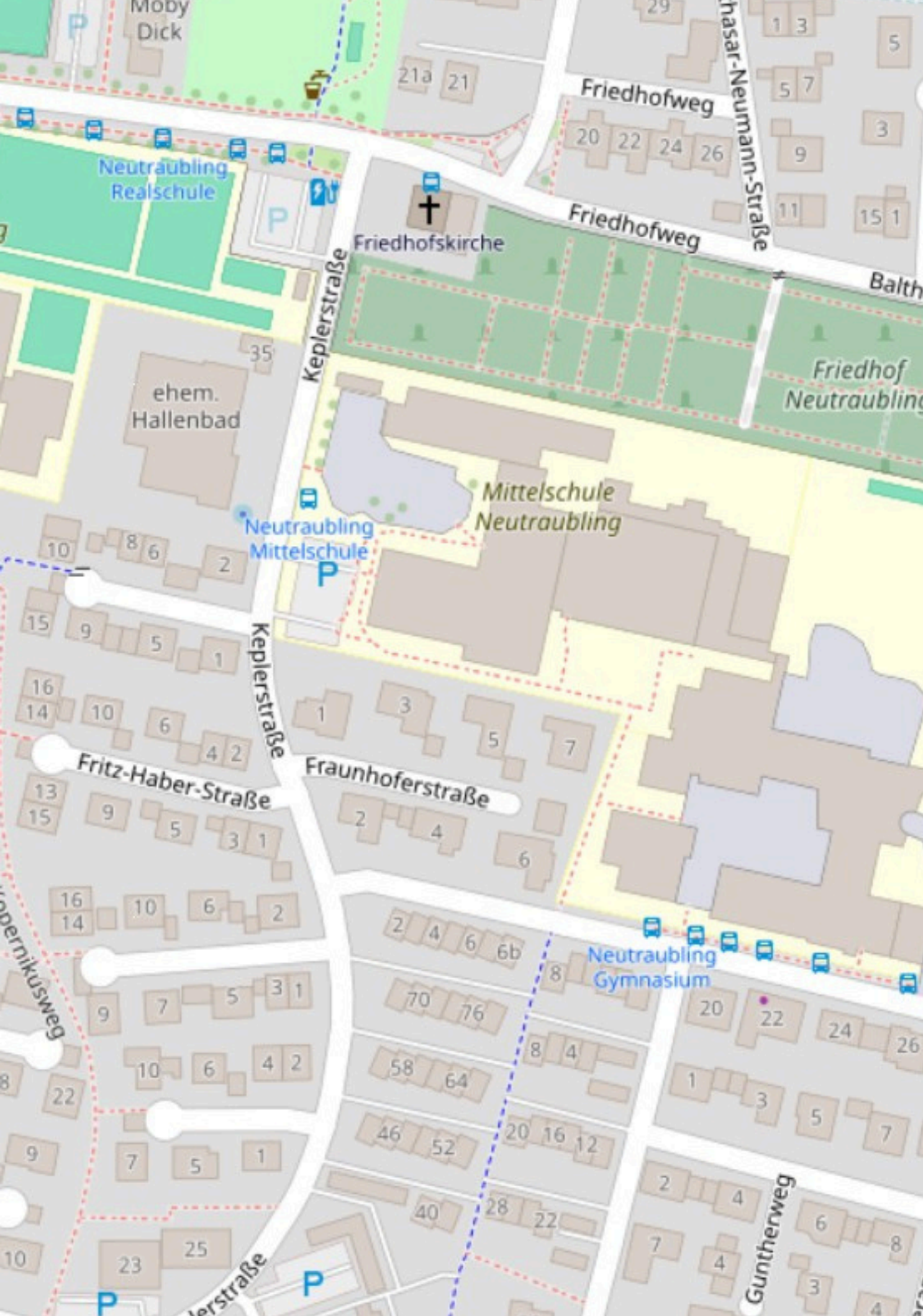


A photograph of a modern, two-story house with a light gray facade and dark gray window frames. A prominent feature is a large, dark gray balcony on the second floor. The house has a dark roof with a gutter. The background shows some greenery and a blue sky with clouds. The text is overlaid on the right side of the image.

# 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

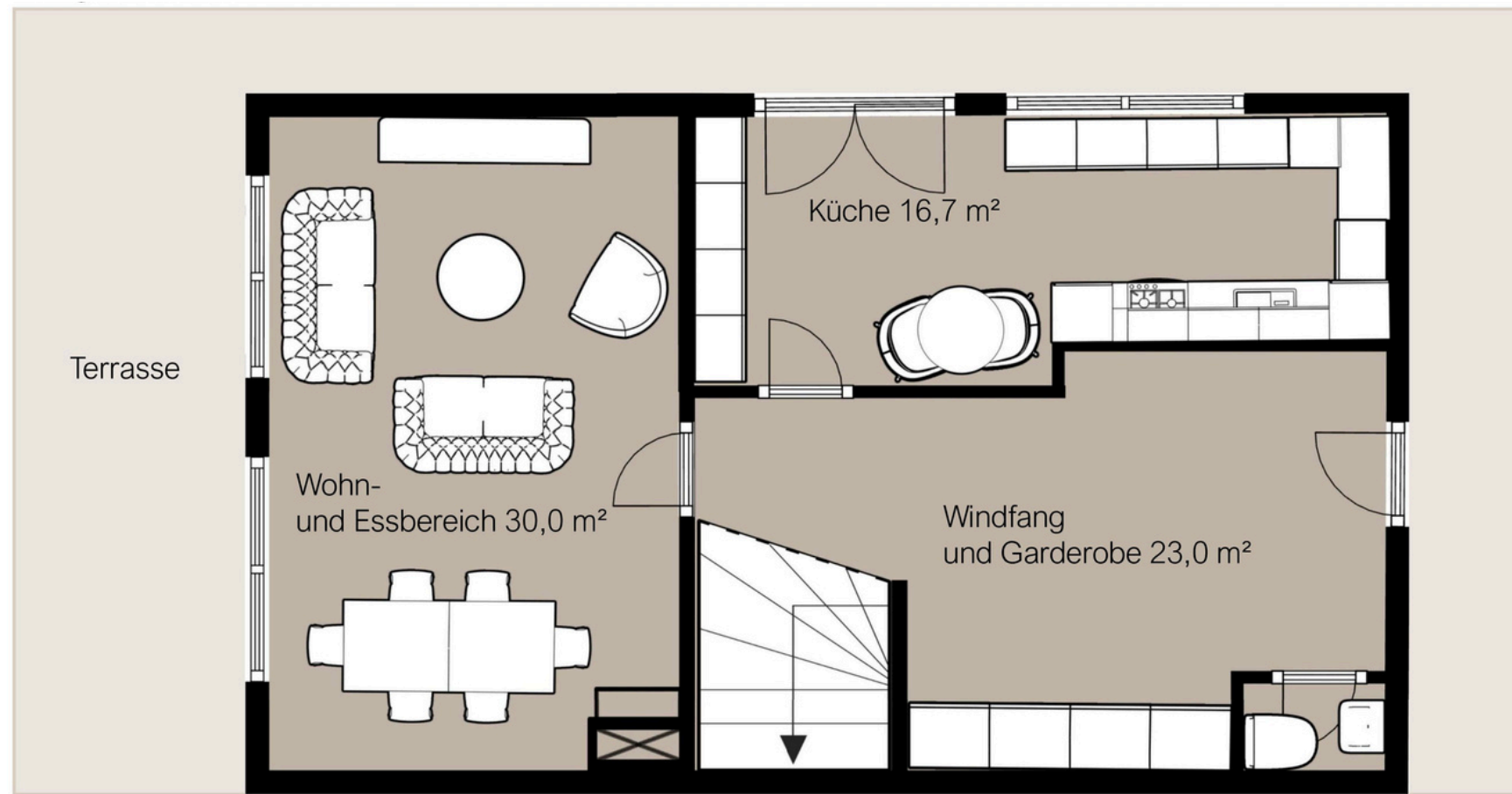
- **Barrierefreiheit:** 2024 Einbau eines modernen Treppenlifts für stufenlosen Zugang.
- **Energieeffizienz:** 2022 PV-Anlage (12 kWp) mit Eigenverbrauch und Anschluss an Fernwärme.
- **Fassade & Außenbereich:** 2022/2023 neue Fassade mit Isolierputz, frischer Anstrich und neu gestalteter Eingangsbereich.
- **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.



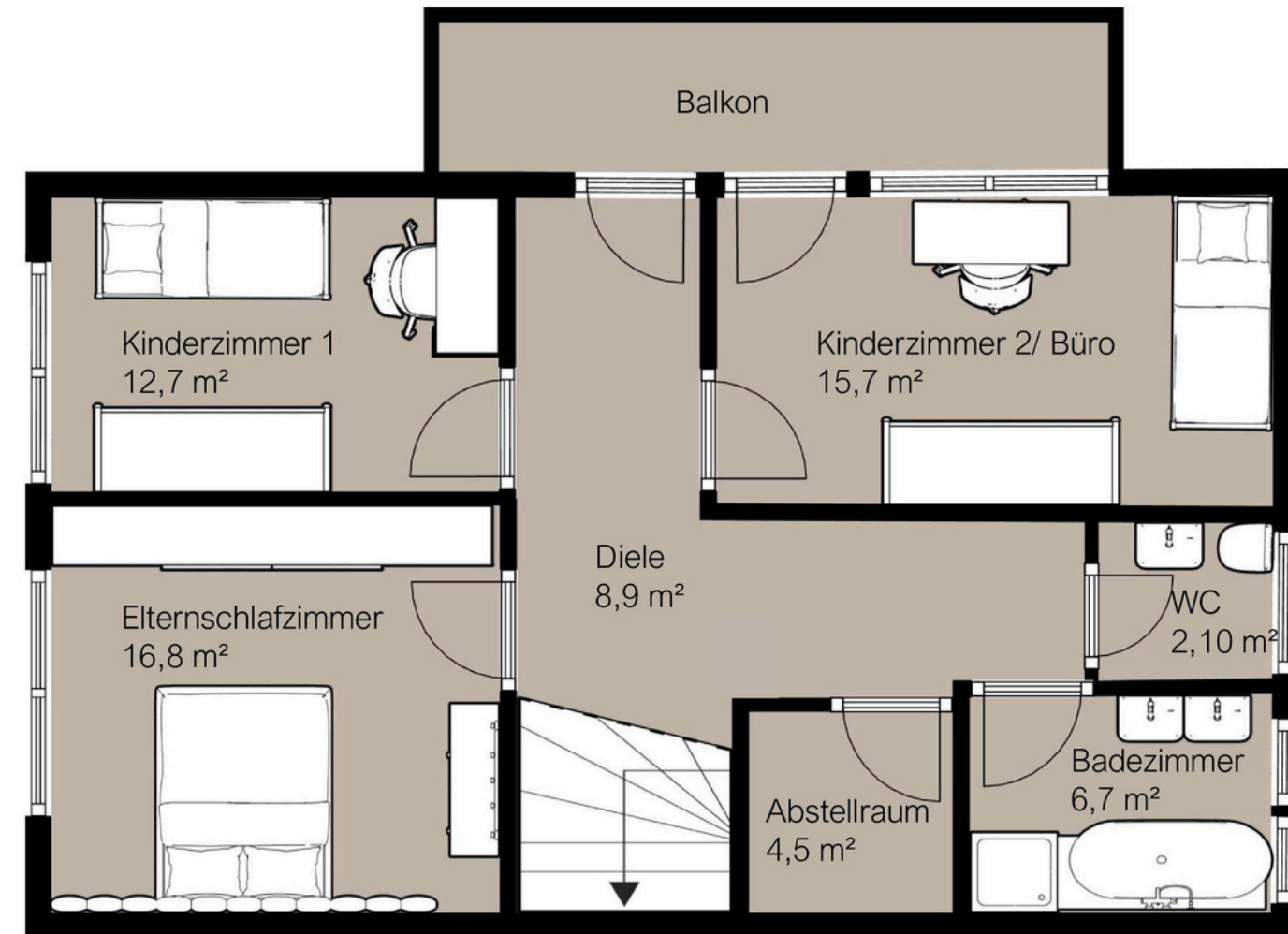


# Grundrisse

Erdgeschoss



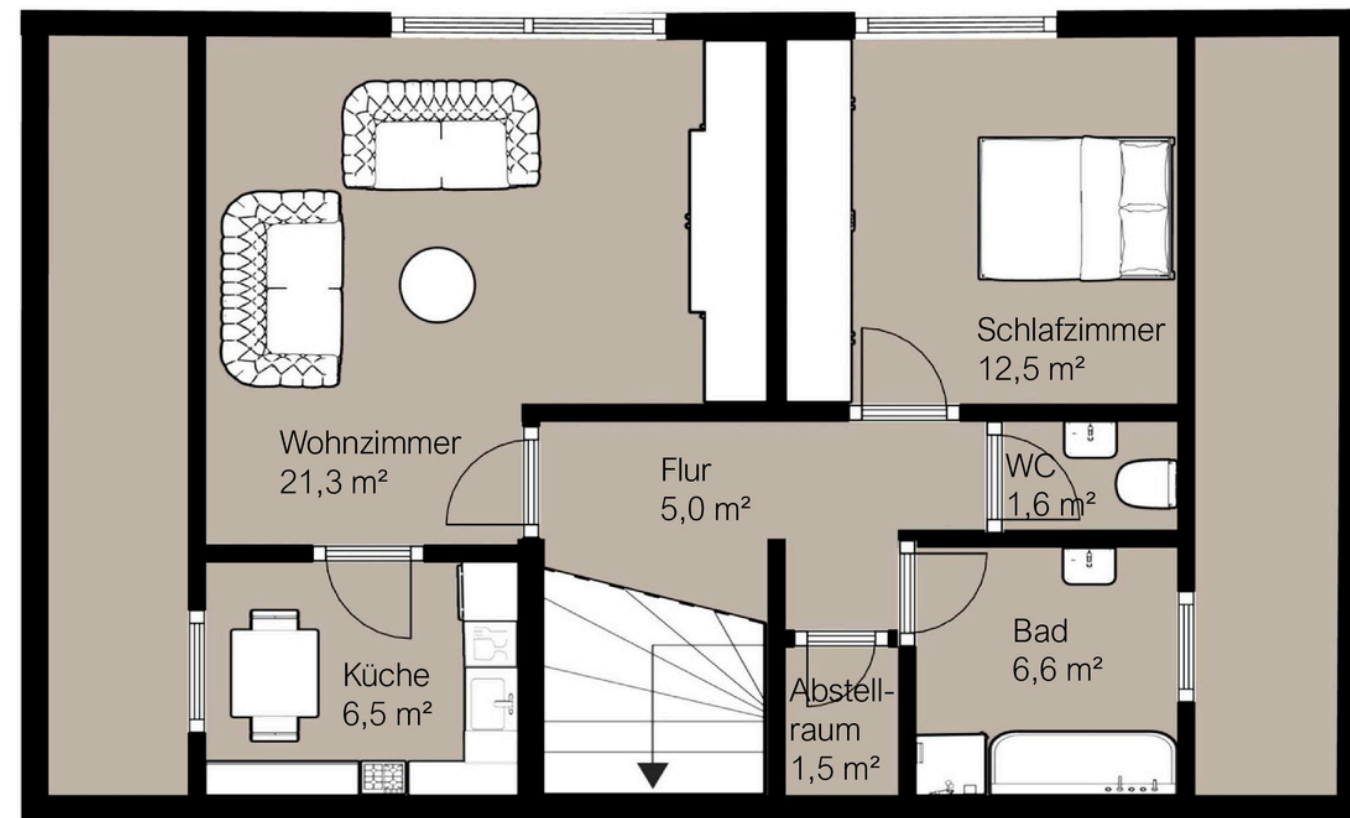
Obergeschoss



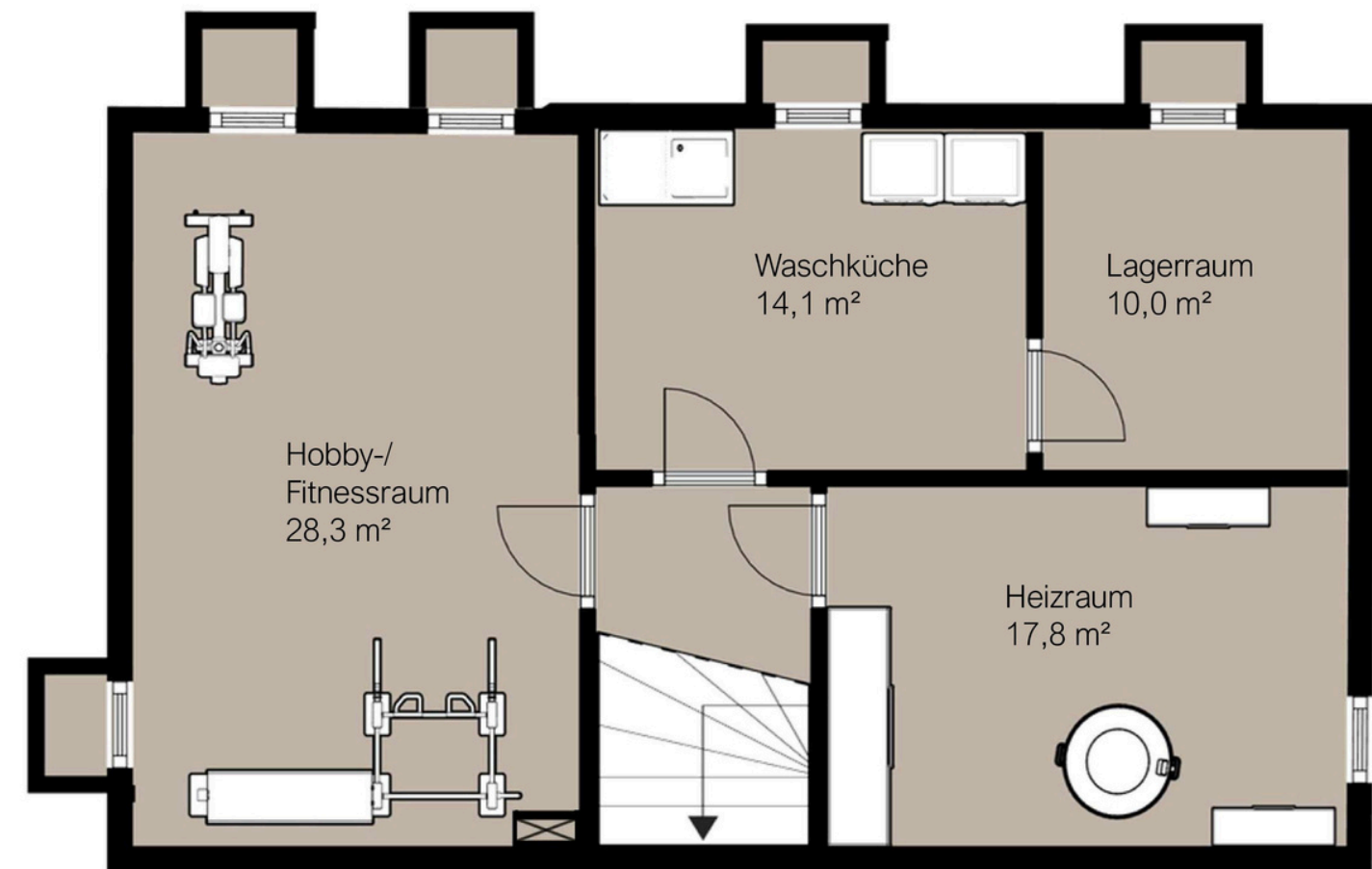


# Grundrisse

Dachgeschoss



Keller





A modern living room with a large glass wall, a dark leather sofa, a wooden coffee table, a potted plant, and a vintage sewing machine.

# 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 Schlafräum sowie Bad und WC – ideal auch als Gästebereich oder für die Großeltern
- Helle, großzügige Räume mit großen Fensterflächen und angenehmer Wohnatmosphäre



\*Einrichtungsbeispiele

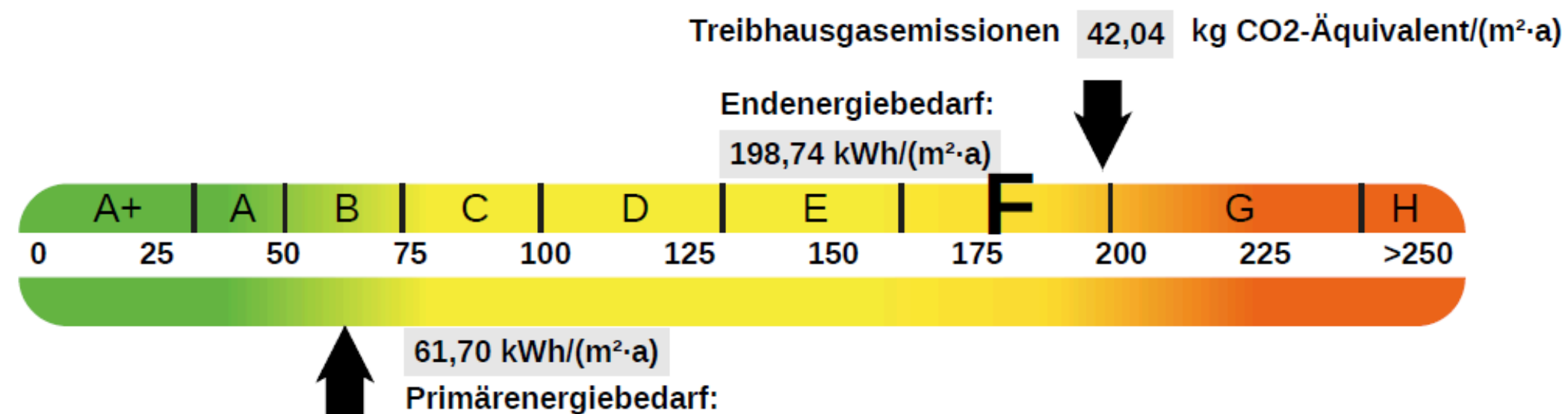


# Garten & Außenbereich

- 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

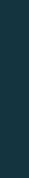


- **Massive Bauweise mit Poroton-Ziegeln** für optimale Wärmedämmung und gesundes Raumklima
- **Moderne Heizungsanlage** (Baujahr 2022) mit umweltfreundlicher Fernwärmeversorgung
- **Effizientes Kraft-Wärme-Kopplungs-Verfahren** – Wärme und Strom aus einer Quelle
- **Photovoltaikanlage** zur eigenen 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@pronaimmobilien.de](mailto:janca@pronaimmobilien.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.