



Immobilienexposé

Katip | Neuwertige 4-ZKB

Dachgeschosswohnung in Schrobenshausen

Objekt-Nr.:

KATIP-2024-556



Wohnung zum Kauf

Katip | Neuwertige 4-ZKB Dachgeschosswohnung in Schrobenhausen

Kaufpreis
339.000 €

 105 m²
Wohnfläche (ca.)

 4
Zimmer

 3
Schlafzimmer

 1
Badezimmer

 1
Stellplatz

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	339.000 €
	Heizkosten in NK. enthalten	8
Käuferprovision zzgl. USt.	3,57 % Käuferprovision inkl. 19	

Die Immobilie

Objekt-Nr	KATIP-2024-556	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplätze	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	105 m ²
	Zimmer	4
Räume und Flure	Etage	2
	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Modernisierungen	2019

	Provisionspflichtig	✓
	Vermietet	✓
Zustand und Bauart	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
Ausstattungsdetails	Bad mit	Wanne, Fenster
	Boden	Fliesen
Sonstige	Heizungsart	Fußbodenheizung

Beschreibung

Wir präsentieren Ihnen eine charmante 4-ZKB Eigentumswohnung in Schrobenhausen.

*top ausgestattet

Das Mehrfamilienhaus (Baujahr nach Modernisierung liegt bei 2000) verfügt über 7 Wohneinheiten.

Die Bauherren haben viel Wert auf Qualität und eine solide Ausführung gelegt.

Die Kernsanierung (2019) umfasste sämtliche Gewerke.

Das gesamte Mehrfamilienhaus hat nun ein neubauähnlichen Charakter.

Die Immobilie ist derzeit vermietet und bietet Ihnen eine zukünftige Rendite von rund 3,5 %.

Alternativ ist die Wohnung je nach Vereinbarung bezugsfertig.

Die Wohnung hat eine gute Raumaufteilung und die Wohnfläche beträgt ca. 105 m².

Sie besteht aus einer Küche mit 4 Zimmern und einem Bad.

Die Wohnung wurde bis ins kleinste Detail liebevoll gestaltet.

Hierzu gehören hochwertige Fliesenböden, sowie eine komplett neue Elektrik und Fußbodenheizung für angenehme Wärme.

Das Badezimmer verfügt über eine moderne Ausstattung mit einer bodengleichen Dusche, einer Badewanne, Tageslichtfenster, einem WC und einem Waschbecken.

Praktische Waschmaschinenanschlüsse sind ebenfalls im Badezimmer vorhanden.

Ein Abstellraum in der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum.

Bei Bedarf ist ein Außenstellplatz enthalten.

Für Sie zum Überblick:

- Küche
- 4 Zimmer
- Badezimmer mit WC, Dusche, Badewanne, Waschbecken
- Außenstellplatz

Die Wohnung eignet sich bestens als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung.

Benötigen Sie eine Finanzierung?

Wir sind Ihnen gerne behilflich bei der Suche nach dem passenden Finanzierungspartner.

Zögern Sie nicht, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

Wir freuen uns Sie schon bald persönlich kennen zu lernen.

Ausstattung

Die Ausstattung der Eigentumswohnung beinhaltet folgende Merkmale:

- Küche
- 3 Schlafzimmer
- 1 Wohnzimmer
- Neuwertiger Zustand und hochwertig ausgestattet
- neue Gas-Heizungsanlage (Fußbodenheizung)
- neuer Bodenbelag (Wohnräume mit Laminat, Bäder, Küche und Flur mit Fliesen)
- neue Fenster (energetisch) und 3-fach verglast mit Schallschutz
- neue Dacheindeckung samt Dachstuhl
- Stellplatz direkt vor dem Haus
- neues Bad mit Dusche, Badewanne, Armaturen und ein Fenster ist vorhanden
- neue Elektroanlage und Elektroverteilung in den Wohnungen samt Sicherungskasten
- alle Innen- und Außentüren neu
- neue Klingel- und Gegensprechanlage
- Spengler-, Fassaden- und Außenanlage wurden erneuert

Nach der umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahme hat diese Immobilie nicht nur gute Energiewerte, sondern zeichnet sich noch durch Ihre sehr gute Ausstattung aus - KfW 115.

Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt in guter Lage von Schrobenhausen im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen und überzeugt durch seine angrenzende Infrastruktur und optimalen Anbindung an das Verkehrsnetz.

Zahlreiche Geschäfte zur Deckung des alltäglichen Bedarfs, Grund- und Mittelschulen, KiTas, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Fitnessstudios und vieles mehr erreichen Sie hier bequem fußläufig in näherer Umgebung.

Die Bundesstraße B300 Richtung Aichach ist in weniger als 5 Minuten Fahrzeit zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, wodurch Sie bequem die umliegenden Städte wie Neuburg an der Donau oder Ingolstadt erreichen können. Die Autobahnen A9 und A8 sind nur eine kurze Autofahrt entfernt, was für Pendler eine ideale Lage bietet. Die Bushaltestelle "Schrobenhausen Bahnhof", sowie der Bahnhof selbst befinden sich fußläufig 5 Minuten entfernt.

Hausärzte, Fachärzte, Zahnärzte und Psychotherapeuten sind in Schrobenhausen vor Ort und sorgen für beste medizinische Versorgung.

Für berufstätige Eltern ist das Betreuungsangebot in Schrobenhausen besonders attraktiv: Durch das reichhaltige Angebot, von der Krippe bis zum Hort, werden Familie und Arbeit optimal vereinbart. Kinder finden in Schrobenhausen eine Fülle von naturnahen Spiel- und Entfaltungsmöglichkeiten. Im Stadtgebiet und in allen Ortsteilen gibt es Kindertagesstätten, einige davon mit Ganztagsbetreuung.

Neben einem Gymnasium sorgen eine Mädchen- und eine Knabenrealschule für weiterführende Bildung im Ort. Die weit über die Grenzen Schrobenhausens hinaus

geschätzte städtische Sing- und Musikschule bietet ebenfalls ein breites Programm für Kinder und Jugendliche.

Für Naturliebhaber und aktive Freizeitgestaltung bietet die Umgebung von Schrobenhausen zahlreiche Möglichkeiten. Der nahegelegene Fluss Paar und der Donau-Lech-Park laden zu Spaziergängen, Radtouren und entspannten Picknicks ein. Darüber hinaus ist Schrobenhausen für seine historischen Sehenswürdigkeiten und kulturellen Veranstaltungen bekannt, die das Leben in der Stadt bereichern.

Zusammenfassend bietet die Immobilie in Schrobenhausen eine ideale Kombination aus Ruhe, Nähe zu Annehmlichkeiten und der Schönheit der bayerischen Natur. Sie liegt in einer attraktiven und gefragten Lage, die sowohl für Familien als auch für Pendler und Naturliebhaber ideal ist.

Sonstiges

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich

Katip | Neuwertige 4-ZKB Dachgeschosswohnung in Schrobenhausen

- 3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Wenn Sie mehr zu diesem Objekt erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Adressdaten, Telefonnummer und Ihre Mail Adresse, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Kontaktanfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Daten bearbeitet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.

Energiebedarfsausweis

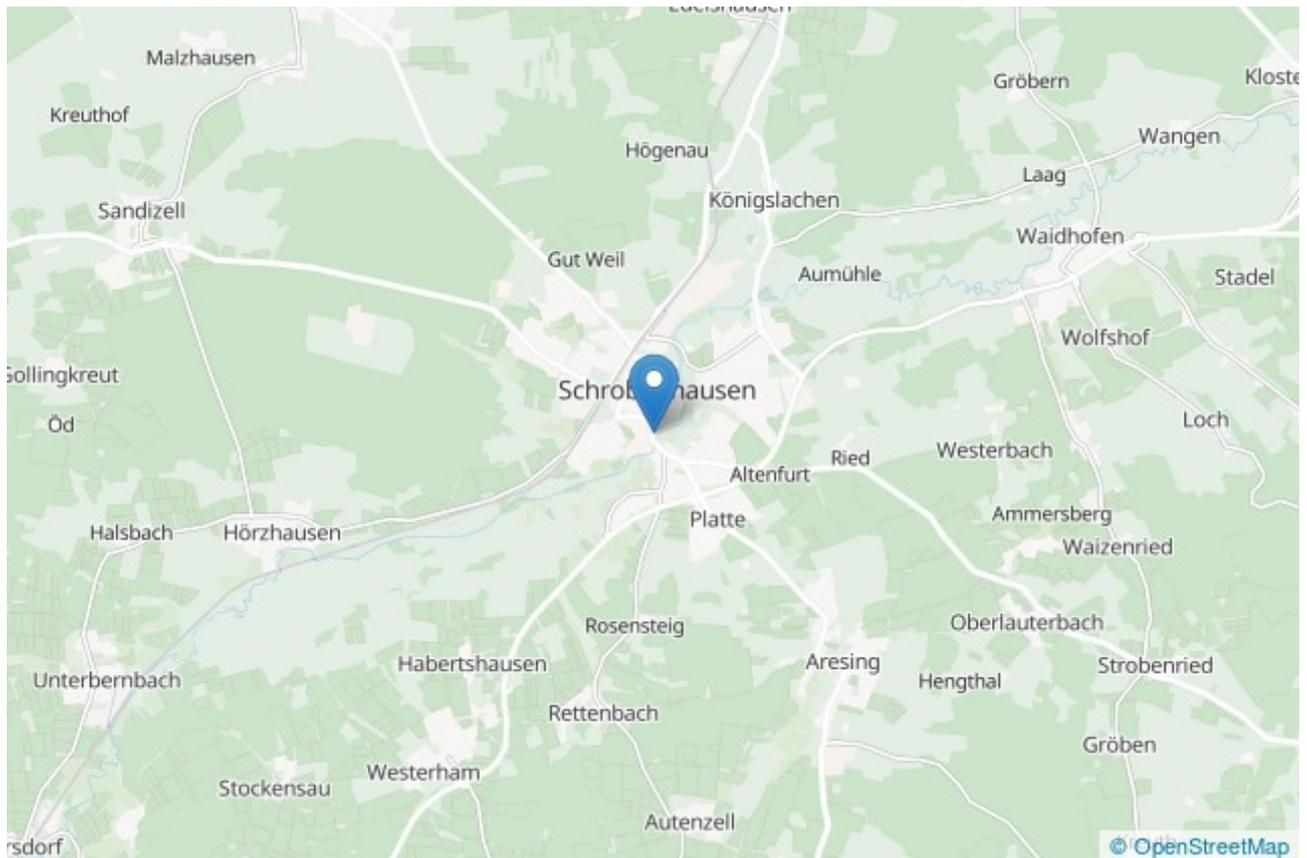
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	B
Gültig bis	09.08.2030

Ihr Ansprechpartner

Name	A. Katip
Telefon	0821 / 408 904 11
Ort	86150 Augsburg
E-Mail	anfrage@katip-immobilien.de
Homepage	https://www.katip-immobilien.de

Lage und Umgebung

86529 Schrobenhausen - Landkreis Neuburg - Schrobenhausen





Wohnzimmer



Wohnbereich



Küche



Schlafzimmer



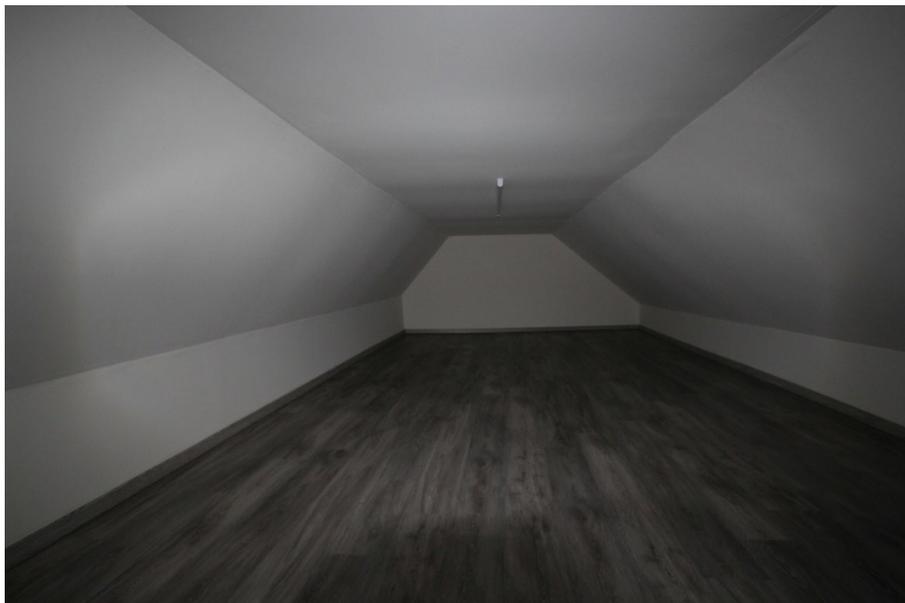
Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Flur



Abstellkammer



Bad



Bad mit Wanne und Dusche



Treppenhaus



Treppenhaus



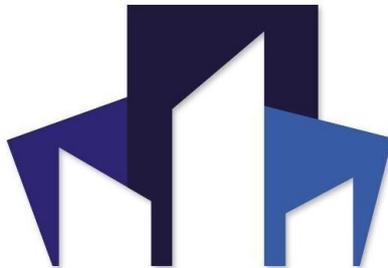
Vorderansicht der Wohnanlage



Vorderansicht mit Stellplätze



Außenansicht



www.katip-immobilien.de