

# Zentrale, vermietete 4,5-Zimmer-Wohnung in Neuburg – starke Lage, sichere Mieteinnahmen

Objekt: 2026-0029 • 86633 Neuburg  
269.000,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr	2026-0029
Objektart	Wohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Adlerstraße
Hausnummer	C242a
PLZ	86633
Ort	Neuburg
Etage	3
Wohnfläche	ca. 93 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	4
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 15.000,00 € (Kauf)
Baujahr	1983
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	182,1 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	14.08.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1983
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Kaufpreis	269.000,00 €
Außen-Provision	2,38
Hausgeld	430,00 €



## Beschreibung

Diese gepflegte 4,5-Zimmer-Wohnung in Neuburg bietet eine seltene Kombination aus solider Kapitalanlage und perspektivischer Eigennutzung. Das im Jahr 1983 errichtete Gebäude umfasst insgesamt vier Etagen und präsentiert sich in einem ordentlichen, laufend gepflegten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 93 m<sup>2</sup> eignet sich die Wohnung ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Mieter mit Platzbedarf.

Der Grundriss überzeugt durch eine angenehme Aufteilung mit insgesamt drei Schlafzimmern sowie zwei Badezimmern – ein klarer Komfortvorteil im Alltag und ein starkes Argument in der Vermietbarkeit. Die Raumstruktur ermöglicht vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa für Homeoffice, Gäste oder Kinderzimmer, und spricht dadurch eine breite Zielgruppe an. Besonders attraktiv ist zudem die bereits vorhandene Glasfaseranbindung – ideal für modernes Arbeiten, Streaming und stabile Internetverbindungen.

Die Wohnung ist seit November 2023 zuverlässig vermietet und erzielt eine Kaltmiete von 1.160 € monatlich. Damit stellt sie eine attraktive Option für Kapitalanleger dar, die Wert auf eine bereits bestehende Vermietung legen. Gleichzeitig bleibt die Immobilie auch für Eigennutzer interessant, die mittel- bis langfristig einziehen möchten und bis dahin von laufenden Mieteinnahmen profitieren.

Das monatliche Hausgeld beträgt 430,00 €. Ein weiterer Pluspunkt: Die Fenster werden im März 2026 erneuert – eine wertsteigernde Maßnahme, die sowohl energetische Vorteile als auch zusätzlichen Wohnkomfort erwarten lässt. Abgerundet wird das Angebot durch einen praktischen Tiefgaragenstellplatz, der komfortables und wettergeschütztes Parken ermöglicht. Insgesamt handelt es sich um eine stabile, gepflegte Wohnimmobilie in Neuburg, die sowohl als Investment als auch als zukünftiges Zuhause überzeugt.

## Lage

Die stilvolle Wohnung befindet sich im Herzen von Neuburg, einer charmanten Stadt in Bayern. Diese zentrale Lage bietet schnellen Zugang zu einer Vielzahl von Annehmlichkeiten und Dienstleistungen, die den Alltag erleichtern. Der Stadtteil besticht durch seine historische Architektur und eine lebendige Kulturszene, die sowohl Einheimische als auch Besucher anzieht.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés und Restaurants, die allesamt zum Verweilen einladen. Sowohl Familien als auch Berufstätige profitieren von den nahegelegenen Bildungseinrichtungen und der ausgezeichneten



Verkehrsanbindung, die eine reibungslose Verbindung zu den umliegenden Gebieten gewährleistet.

Die grüne Umgebung und die Nähe zur Donau bieten zudem reichlich Gelegenheiten für entspannende Spaziergänge und Freizeitaktivitäten im Freien. Diese Wohnung vereint urbanes Leben mit einem hohen Erholungswert und macht sie zu einem idealen Wohnort für unterschiedlichste Lebensstile.

## Ausstattung Beschreibung

- Zentralheizung
- Gasbefeuerung
- Tiefgaragenstellplatz

## Sonstige Angaben

Für einen ersten umfassenden Eindruck steht Ihnen ein virtueller Rundgang zur Verfügung, der Ihnen eine flexible Besichtigung unabhängig von Zeit und Ort ermöglicht. Gerne bieten wir Ihnen darüber hinaus auch eine persönliche Besichtigung an – melden Sie sich einfach bei uns, um einen Termin zu vereinbaren.

## Impressionen



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Esszimmer



Küche



Küche



Bad



Bad\_klein



Flur

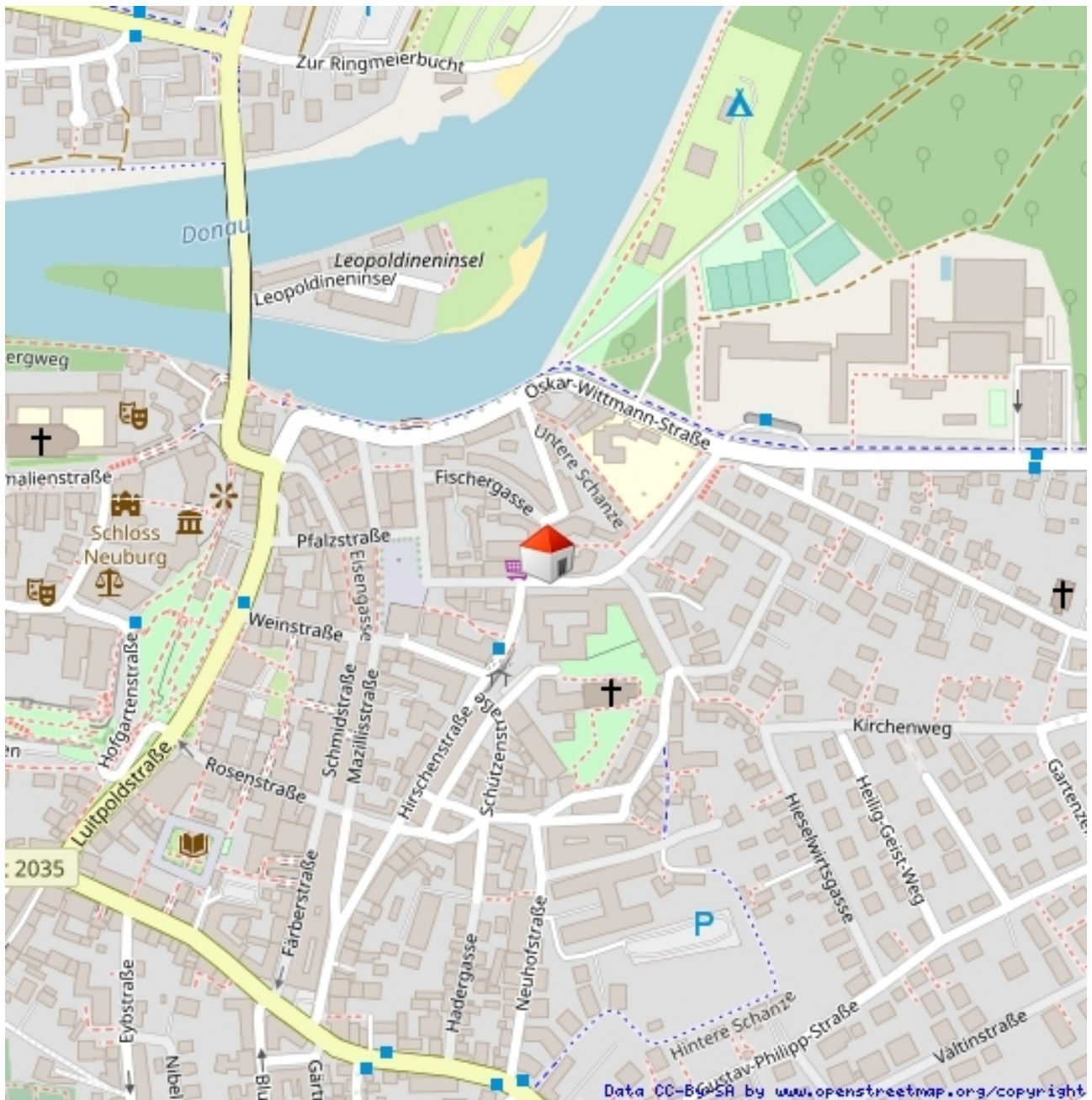
## Grundriss



Keine plan, nicht maßstäblich

Grundriss

## Lageplan



Lage



## Ihr Ansprechpartner

Frau Alena Käsermann

Grünauer Straße 84  
86633 Neuburg an der Donau

Telefon: +49 84315360214

E-Mail: [a.kaesermann@hvi-neuburg.de](mailto:a.kaesermann@hvi-neuburg.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.

HVI-Neuburg GmbH • Grünauer Straße 84 • 86633 Neuburg an der Donau  
Tel.: +49 84315360214 • Mobil: • Fax:  
[a.winkler@hvi-neuburg.de](mailto:a.winkler@hvi-neuburg.de) • [www.hvi-neuburg.de](http://www.hvi-neuburg.de)