



---

I M M O B I L I E N

**Immobilien-Exposé**

**Katip | Schöne 6-ZKB Wohnung mit  
Balkon in Schrobenshausen \*top Zustand**

**Objekt-Nr.:**

**KATIP-2024-558**

## Wohnung zum Kauf

in 86529 Schrobenhausen - Landkreis Neuburg - Schrobenhausen - Schrobenhausen



## Details

Provisionspflichtig

Vermietet

Kaufpreis

**425.000 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis**

Wohnfläche (ca.)

**127,87 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**6**

Kategorie

**Standard**

Etage

**1**

Anzahl Schlafzimmer

**5**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl Balkone

**1**

Stellplätze

**1**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche, Wanne, Fenster**

Boden

**Fliesen, Stein, Kunststoff**

## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine schöne und moderne 6-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 eine zukünftige Rendite von rund 4 %.  
Alternativ ist die Wohnung je nach Vereinbarung bezugsfertig.

Die Wohnung hat eine gute Raumaufteilung und die Wohnfläche beträgt ca. 128 m<sup>2</sup>.

Sie besteht aus einer Küche, 6 Zimmern, einem Bad und einem Balkon.

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

Praktische Waschmaschinenanschlüsse sind ebenfalls im Badezimmer vorhanden.

Bei Bedarf ist ein Stellplatz enthalten.

Darüber hinaus steht Ihnen ein weiterer Abstellraum (eigenes Abteil im Außenbereich) zur Verfügung.

Für Sie zum Überblick:

- Wohnzimmer
- 3 Kinderzimmer / Arbeitszimmer
- Gästezimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC
- Balkon
- Außenstellplatz

Diese Wohnung ist sowohl als rentable Kapitalanlage als auch als komfortables Eigenheim bestens geeignet.

Benötigen Sie eine Finanzierung?

Wir stehen Ihnen gerne zur Seite und unterstützen Sie bei der Suche nach dem passenden Finanzierungspartner.

Sie möchten diese Immobilie erwerben, vermieten und erst später für Ihren eigenen Zweck nutzen?

Profitieren Sie von unserem kostenfreien Vermietungsservice und unserer langjährigen Erfahrung im Markt, um die optimalen Mieter für Ihre Immobilie zu finden.

Diese Wohnung bietet Ihnen ein komfortables und gepflegtes Zuhause in einer beliebten Wohngegend.

Erleben Sie die Vorzüge dieser Immobilie selbst - vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich begeistern!

Wir freuen uns darauf, Sie schon bald persönlich kennenzulernen.

## **Ausstattung**

Die Ausstattung der Eigentumswohnung beinhaltet folgende Merkmale:

- Küche
- 1 Schlafzimmer
- 3 Kinder/Arbeitszimmer
- 1 Gästezimmer
- 1 Wohnzimmer
- circa 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- neuwertiger Zustand und hochwertig ausgestattet
- neue Gas-Heizungsanlage (Fußbodenheizung) mit Warmwasseraufbereitung
- neuer Bodenbelag (Bäder Fliesen, Wohnräume Vinyl)
- 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.

## **Sonstiges**

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich

Katip | Schöne 6-ZKB Wohnung mit Balkon in Schrobenhausen \*top Zustand

- 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.

## Lage & Umgebung

86529 Schrobenhausen - Landkreis Neuburg - Schrobenhausen - Schrobenhausen

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.

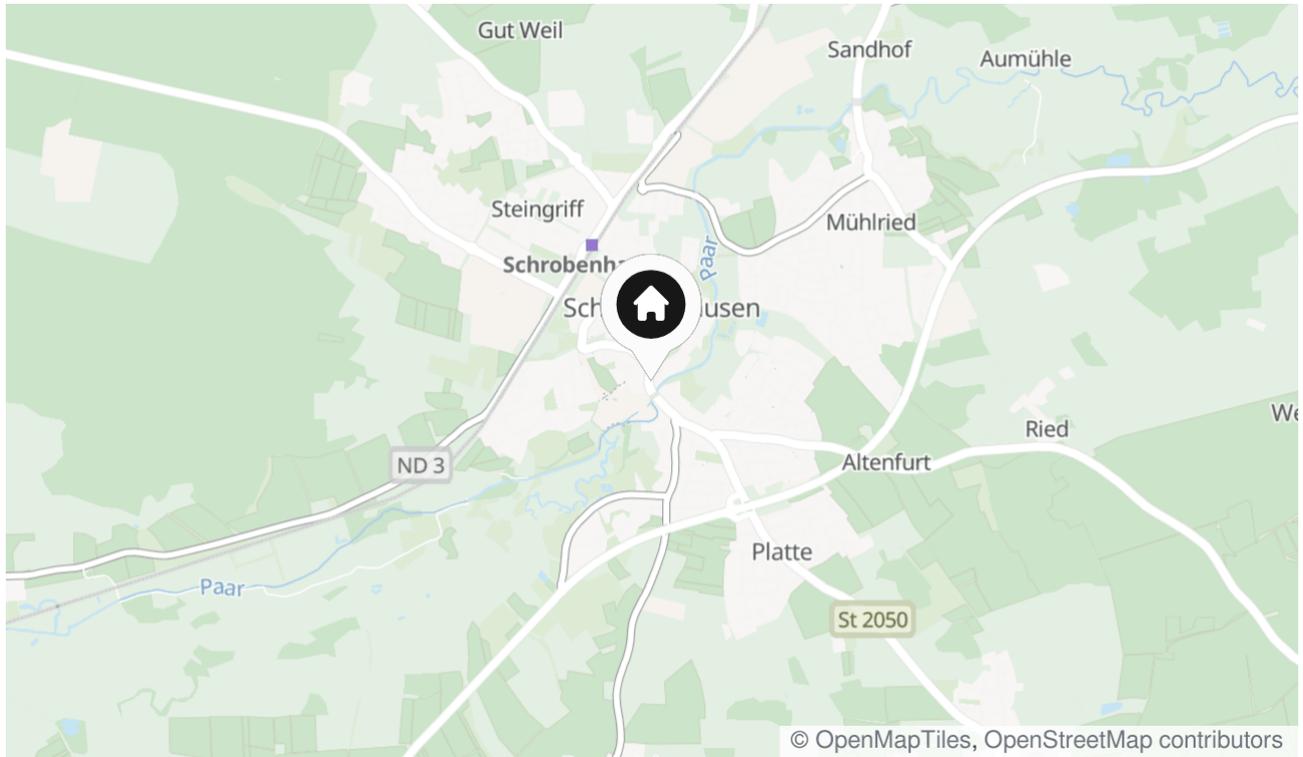
Hausärzte, Fachärzte, Zahnärzte und Psychotherapeuten sind in Schrobenhausen vor Ort und sorgen für beste medizinische Versorgung.

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.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



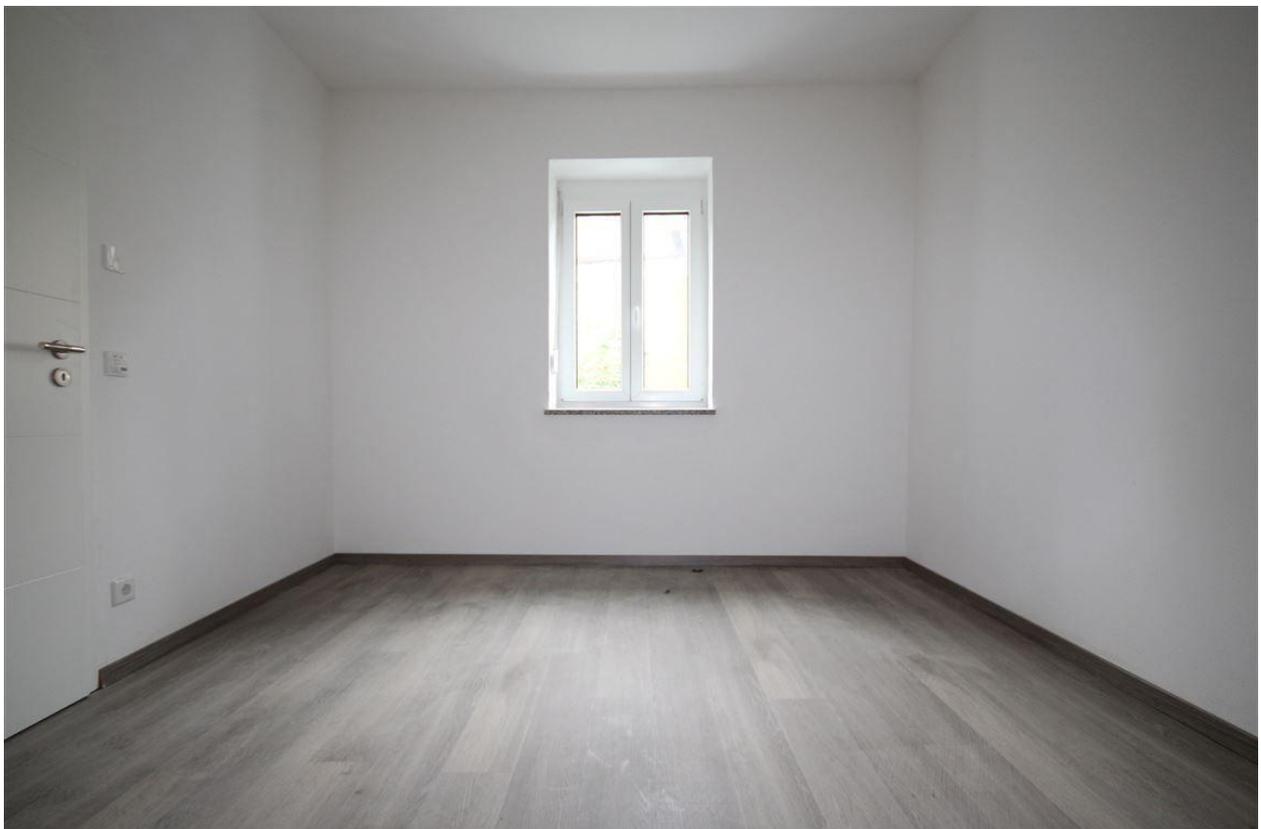
Wohnzimmer 1



Zimmer 2



Wohnzimmer 1



Zimmer 2



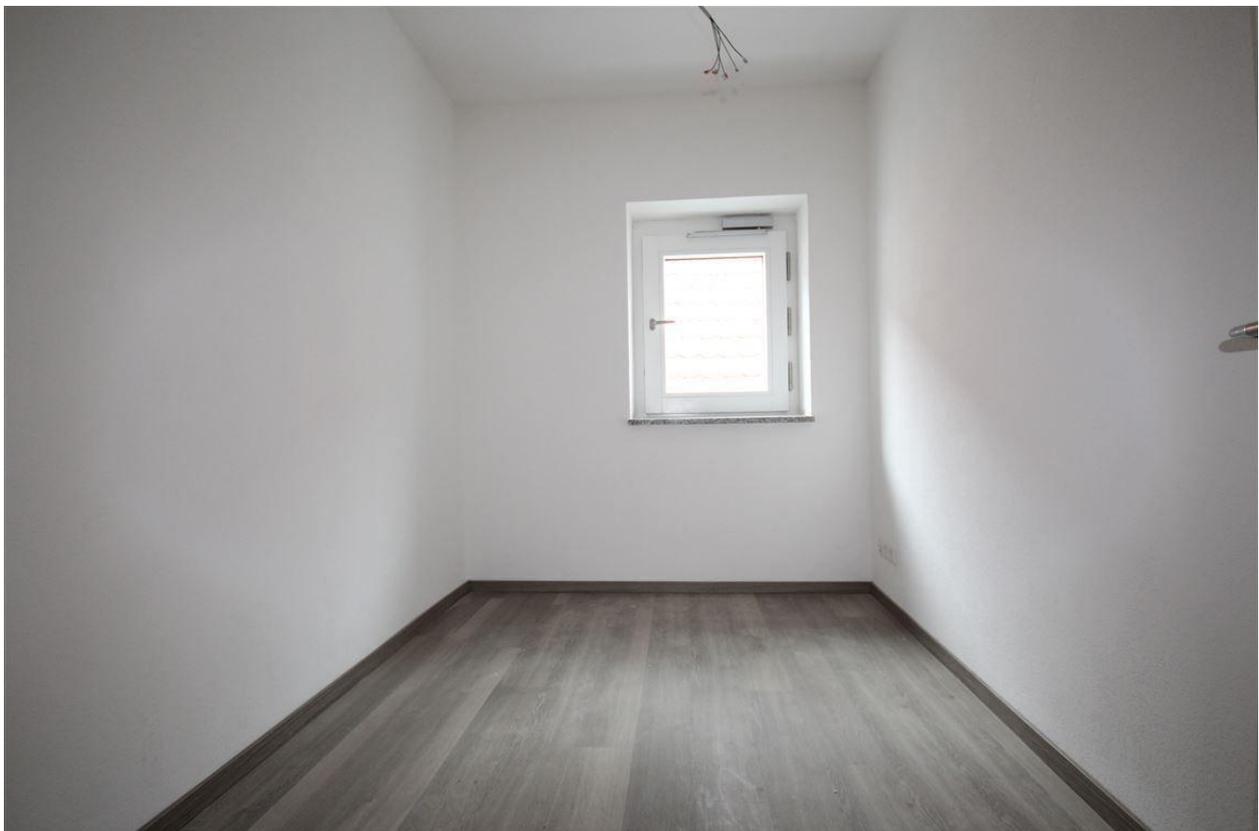
Zimmer 3



Zimmer 4



Zimmer 5



Zimmer 6



Kuchenansicht



Kuchenansicht



Kuchenansicht



Fluransicht



Fluransicht



Badansicht



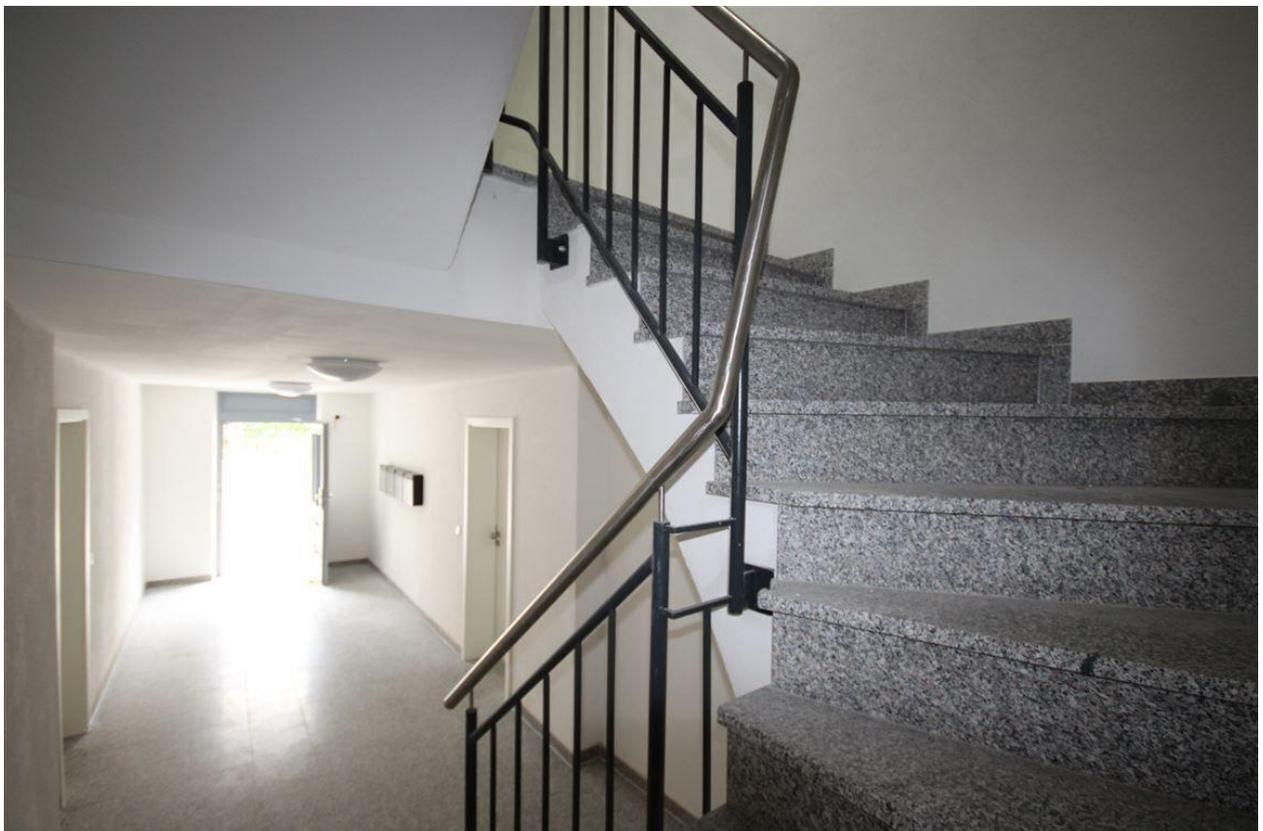
Badansicht



Balkonansicht



Balkon



Hausgang



Außenansicht



Hausgang



Eingangsbereich



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



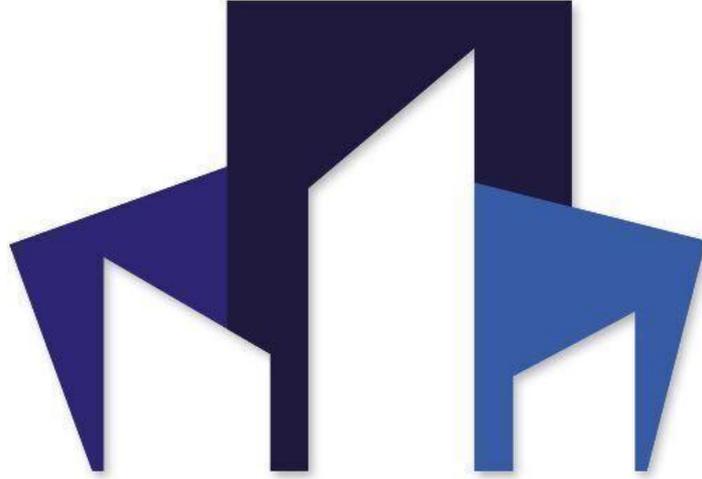
Außenansicht



Innenhof Abstellräume



Hausgang



[www.katip-immobilien.de](http://www.katip-immobilien.de)

## Kontakt

### **Katip Immobilien GmbH**

Konrad-Adenauer-Allee 21

86150 Augsburg

Telefon: 0821 / 408 904 11

E-Mail: [anfrage@katip-immobilien.de](mailto:anfrage@katip-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr A. Katip

### **Impressum**

[www.katip-immobilien.de/impressum/](http://www.katip-immobilien.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.katip-immobilien.de](http://www.katip-immobilien.de)

