



Immobilienexposé  
**Katip | Exklusiv kernsanierte 3-ZKB Wohnung**  
in bevorzugter Lage von Schrobenhausen

Objekt-Nr.:  
KATIP-2024-644



## Wohnung zum Kauf

Katip | Exklusiv kernsanierte 3-ZKB Wohnung in bevorzugter Lage von Schrobenhausen

**Kaufpreis**  
269.000 €

 **75 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche (ca.)

 **3**  
Zimmer

 **1968**  
Baujahr

 **2**  
Schlafzimmer

 **1**  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	269.000 €
	Hausgeld	90 €
<b>Käuferprovision zzgl. USt.</b>	3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	KATIP-2024-644	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplätze	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	75 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3
<b>Räume und Flure</b>	Etage	2
	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	ab sofort
	Modernisierungen	2023

	Provisionspflichtig	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	1968
<b>Ausstattungsdetails</b>	Bad mit	Dusche, Fenster
	Boden	Fliesen
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Fußbodenheizung

## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine wunderschöne 3-ZKB-Eigentumswohnung in einem kernsanierten und neubauähnlichen Zustand in Schrobenhausen.

Die Wohnanlage ist aus dem Jahr 1968 und besteht aus 3 Wohneinheiten.

Diese Wohnung ist ein Erstbezug nach einer umfangreichen Sanierung im Jahr 2023 und bietet Ihnen modernen Wohnkomfort in einer charmanten Umgebung.

Sie ist ab sofort oder nach Vereinbarung bezugsfertig.

Die Wohnung überzeugt durch helle Räume und verfügt dank eines sehr guten Grundrisses über eine optimale Raumaufteilung mit ca. 75 m<sup>2</sup>.

Sie besteht aus einem großen Wohnbereich mit Küche, 2 Schlafzimmern und einem Bad.

Die Wohnung wurde bis ins kleinste Detail liebevoll gestaltet. Hierzu gehören hochwertige Fliesenböden, neue LED-Spots für eine stimmungsvolle Beleuchtung, sowie eine komplett neue Elektrik und Fußbodenheizung für angenehme Wärme in den kalten Monaten.

Das Schlafzimmer und das Kinder-/Arbeitszimmer sind geräumig und bieten genügend Platz für ein Paar mit bis zu einem Kind.

Ein großzügiger heller Wohn- und Essbereich mit offener Küche, stylischen Deckenbalken mit LED-Spots und großen Fenstern runden die Immobilie harmonisch ab.

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

Praktische Waschmaschinenanschlüsse sind ebenfalls im Badezimmer vorhanden.

Hochwertige Fliesenböden in allen Wohn- und Schlafräumen sowie namenhafte Hersteller in den Bädern runden diesen neuwertigen Wohnraum ab.

Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz, der im Kaufpreis bereits enthalten ist.

Darüber hinaus steht Ihnen eine geräumige Scheune im Innenhof zur Verfügung, die als zusätzliche Abstellfläche genutzt werden kann.

Für Sie zum Überblick:

- Wohnzimmer mit Wohnküche
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer/Arbeitszimmer

- Badezimmer mit WC
- Außenstellplatz (im Kaufpreis enthalten!)
- Gemeinschaftsgrünfläche im Hofinneren

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.

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

Gerne können wir die Eigentumswohnung nach dem Kauf für Sie vermieten (kostenfreier Service).

Wir haben durch unsere langjährige Erfahrung am Markt ein gutes Gespür für Ihre zukünftigen Mieter.

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

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

Für Sie die Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Dachgeschosswohnung (Erstbezug nach Sanierung)
- Gepflegte Wohnanlage
- Massivbauweise
- Kernsaniert im Jahr 2023
- Leerstehend
- 3 Zimmer
- Hochwertiges Bad mit bodengleicher Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Fenster
- Außenstellplatz vorhanden (im Kaufpreis enthalten)
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Neue, hochwertige Fliesenböden
- Neue LED-Spots
- Neue Elektrik
- Neue Fußbodenheizung
- Kabel- und Sat-Anschluss
- gepflegtes Treppenhaus
- großzügige Gemeinschaftsgrünfläche
- große Scheune als zusätzliche Abstellfläche im Innenhof

## Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt in guter Lage von Schrobenhausen im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen in einer reinen Anwohnerstraße und überzeugt durch seine sehr ruhige Lage, 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
- 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.

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	A. Katip
<b>Telefon</b>	0821 / 408 904 11
<b>Ort</b>	86150 Augsburg
<b>E-Mail</b>	<a href="mailto:anfrage@katip-immobilien.de">anfrage@katip-immobilien.de</a>
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.katip-immobilien.de">https://www.katip-immobilien.de</a>

## Lage und Umgebung

86529 Schrobenhausen - Landkreis Neuburg - Schrobenhausen - Schrobenhausen





Wohnfläche mit offener Küche



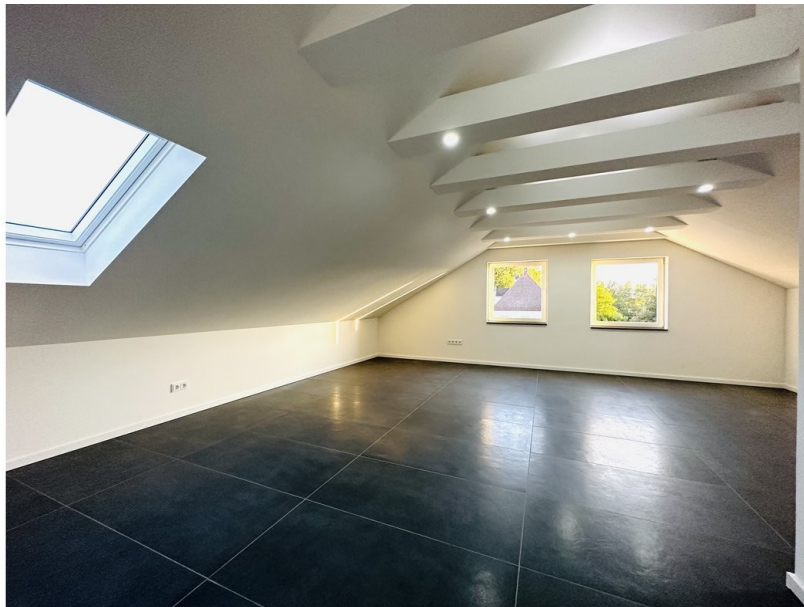
Offene Küche



Außenansicht - Wohnanlage



Flurbereich



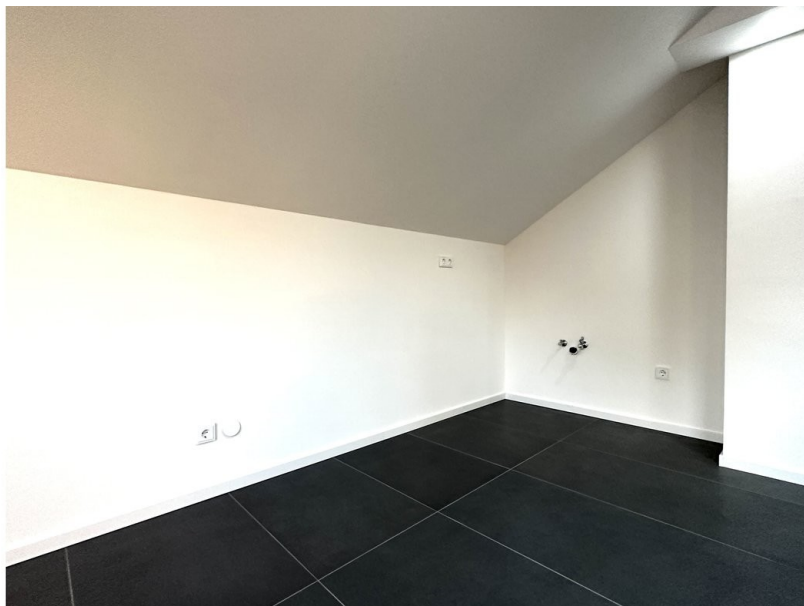
Wohnzimmer



Großes Wohnzimmer



Wohnbereich mit offener Küche



Küchenanschlüsse vorhanden



Flurbereich und Badezimmer

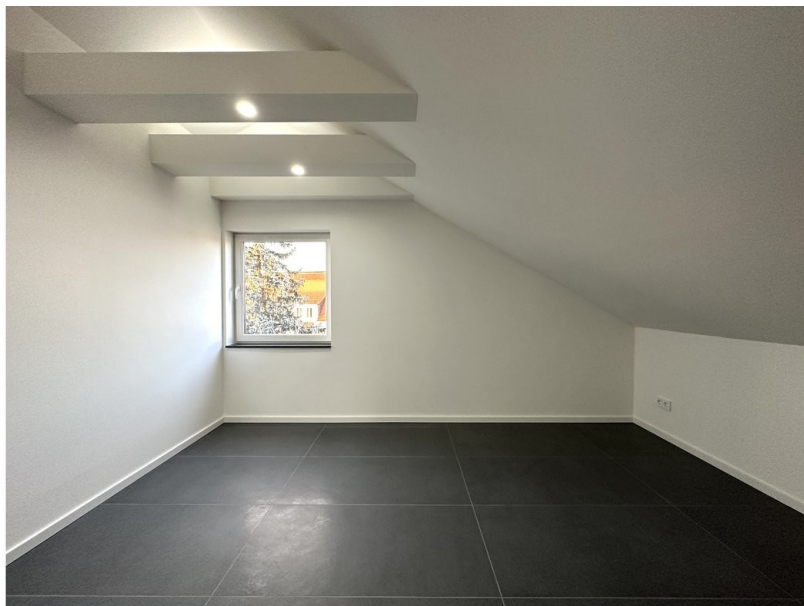


Schlafzimmer





Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlaf- oder Arbeitszimmer



Schlaf- oder Arbeitszimmer



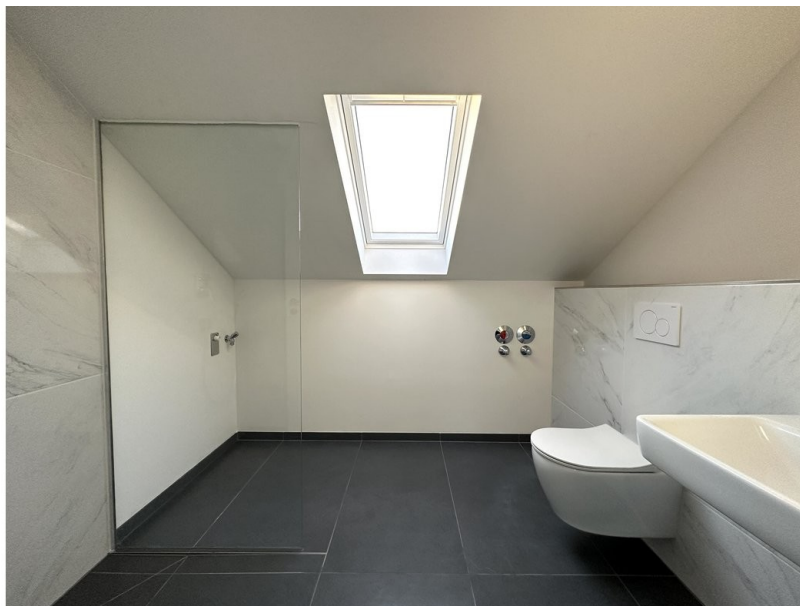
Schlaf- oder Arbeitszimmer



Badezimmer



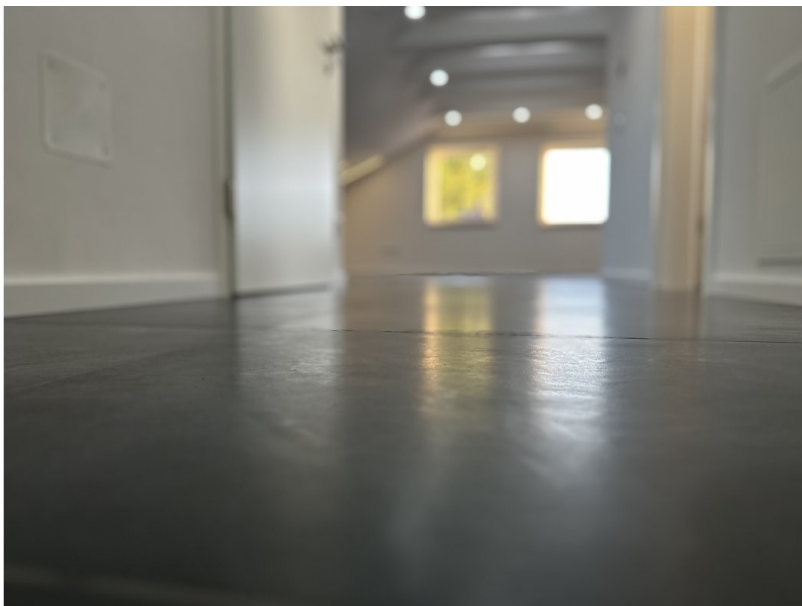
Neues Bad



Neues Badezimmer



Badezimmer



Neue Böden