Großmehring

Top moderne u. neuwertige Doppelhaushälfte in beliebter Wohnlage, Großmehring

Objektnummer: 25146105

KAUFPREIS: 749.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 120,44 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 292 m²

Objektnummer: 25146105 - 85098 Großmehring

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25146105 - 85098 Großmehring

Auf einen Blick

Objektnummer	25146105
Wohnfläche	ca. 120,44 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2023
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	749.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)
Zustand der Immobilie	neuwertig
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25146105 - 85098 Großmehring

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	66.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.05.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 25146105 - 85098 Großmehring

Die Immobilie

Objektnummer: 25146105 - 85098 Großmehring

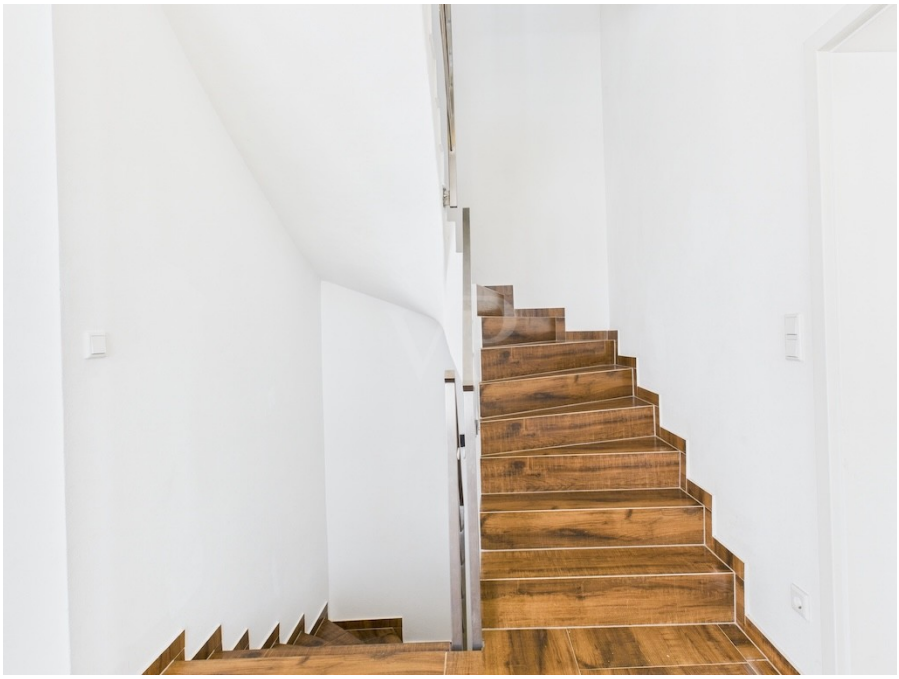
Die Immobilie

Objektnummer: 25146105 - 85098 Großmehring

Die Immobilie

Objektnummer: 25146105 - 85098 Großmehring

Die Immobilie



Objektnummer: 25146105 - 85098 Großmehring

Die Immobilie

Objektnummer: 25146105 - 85098 Großmehring

Die Immobilie

Objektnummer: 25146105 - 85098 Großmehring

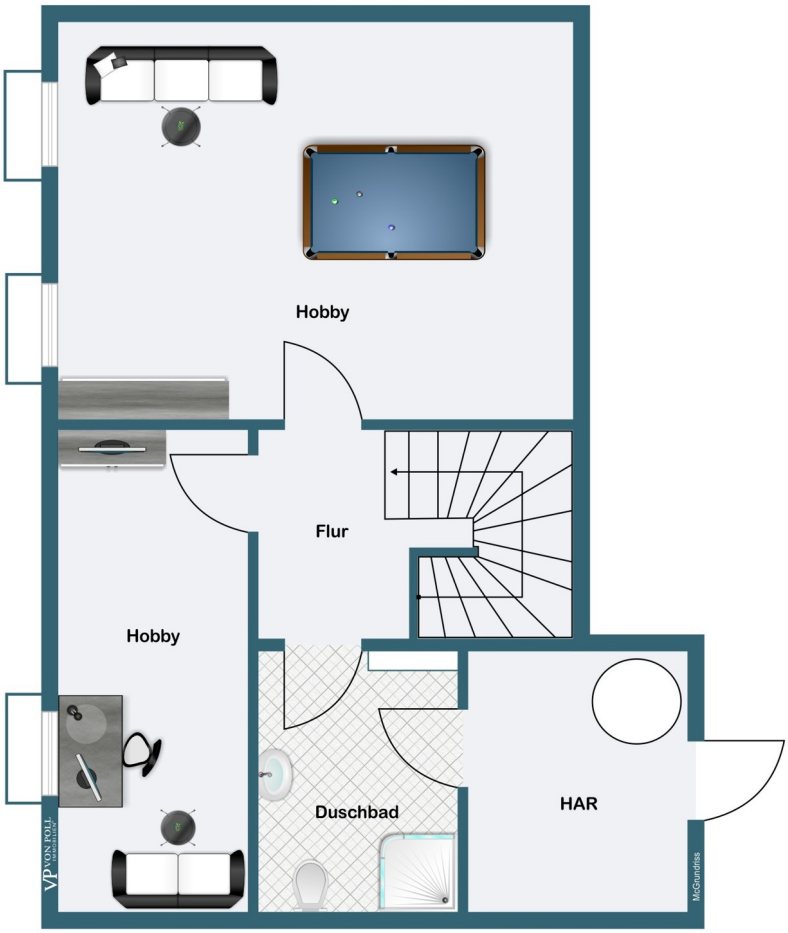
Die Immobilie

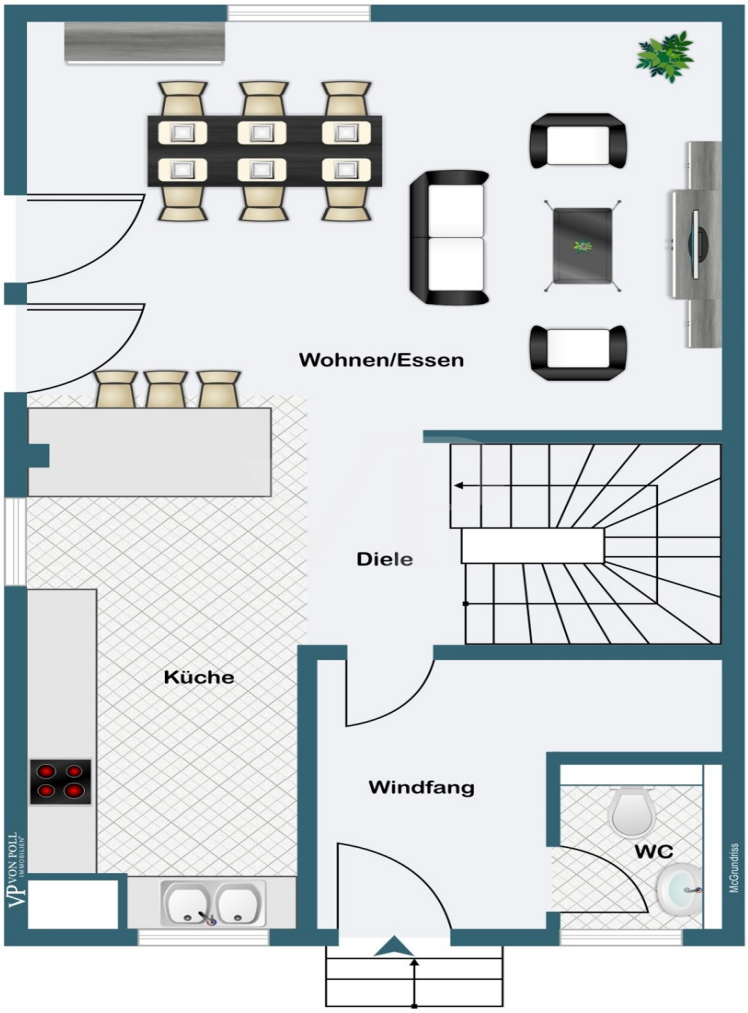
Objektnummer: 25146105 - 85098 Großmehring

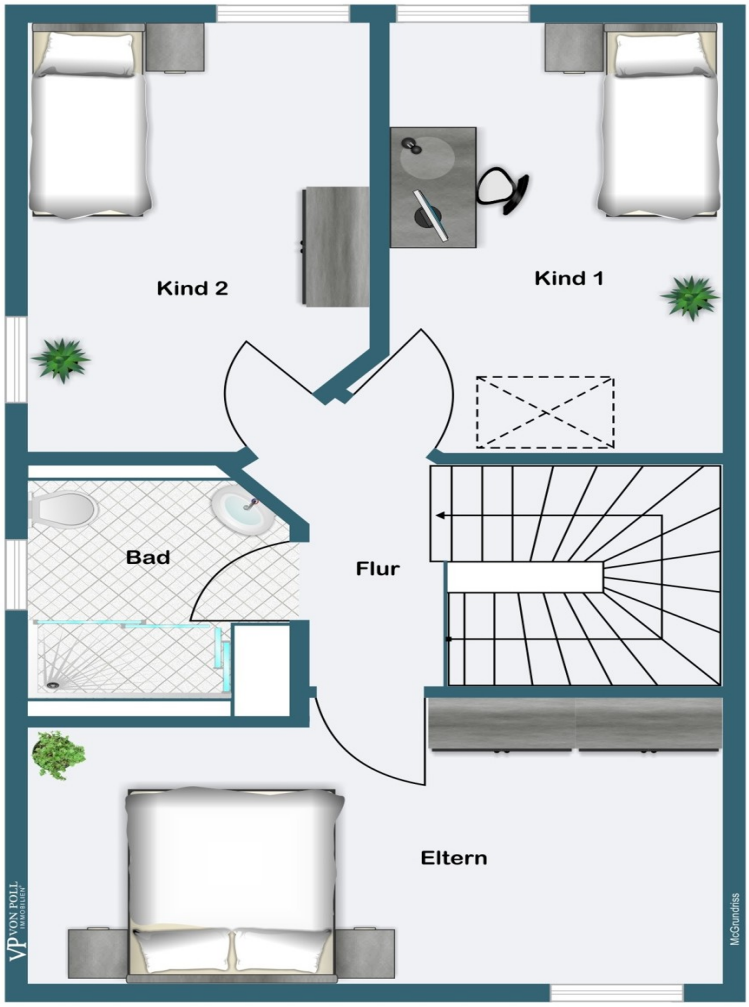
Die Immobilie

Objektnummer: 25146105 - 85098 Großmehring

Grundrisse




Wohnen/Essen
Diele
Küche
Windfang
WC



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25146105 - 85098 Großmehring

Ein erster Eindruck

Moderne und neuwertige nach WEG aufgeteilte Doppelhaushälfte mit insgesamt 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, 2 Hobbyräume, Vollunterkellerung und 2 Stellplätze im beliebten Familien-Neubaugebiet von Großmehring.

Im Erdgeschoss des Haus befindet sich der großzügige Wohn- u. Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, ein offener Küchenbereich, Gäste-WC und Flur mit Platz für eine Garderobe.

Das Obergeschoss bietet neben einem Eltern-Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer sowie ein Tageslichtbad mit bodenebener Dusche, Waschtisch und WC.

Darüber hinaus ist die Doppelhaushälfte voll unterkellert und verfügt neben 2 beheizbaren Hobbyräumen über ein Duschbad sowie einem gemeinschaftlichen Heizungs-/ Technikraum. Für Fahrzeuge stehen 2 Stellplätze direkt vor dem Haus zur Verfügung.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie für einen umfassenden ersten Eindruck in einer virtuellen 360°-Tour. Den Link erhalten Sie bereits mit dem Download des Exposés.

Objektnummer: 25146105 - 85098 Großmehring

Ausstattung und Details

- Doppelhaushälfte nach WEG aufgeteilt
- Vollunterkellerung
- großes, lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse
- offenen Küchenbereich
- 3 Schlafzimmer im OG + großzügiges Bad
- 2 Hobbyräume + Duschbad im KG
- Fußbodenheizung im ganzen Haus einschl. Keller
- Böden: Fließen
- Fenster: 3-fach-Verglasung Kunststoff mit elektrische Jalousien
- Treppengeländer: Edelstahl
- Luftwärmepumpe
- 2 Stellplätze

Objektnummer: 25146105 - 85098 Großmehring

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im beliebten und familienfreundlichen Neubaugebiet der Gemeinde Großmehring mit ca. 7.500 Einwohnern inmitten der Wirtschaftsregion Ingolstadt.

Nur ca. 7 km östlich von Ingolstadt gelegen profitiert die Gemeinde Großmehring von der Infrastruktur der nahegelegenen Großstadt mit kurzen Wegen zu den Autobahnanschlüßen A9 München - Nürnberg, sowie der Bundesstraße B16 Richtung Regensburg und der Nähe zu den großen Arbeitgebern der Region. Mit der INVG und den Busshaltestellen vor Ort ist Großmehring auch an den öffentlichen Personennahverkehr der Region Ingolstadt hervorragend angebunden.

Bei Familien erfreut sich die Gemeinde von besonderer Beliebtheit durch die familienfreundliche und naturnahe Umgebung, sowie allen wünschenswerten Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, Kindergärten...) direkt am Ort. Erholungssuchende und Sportbegeisterte werden werden an den Wegen entlang der Donau und den nahegelegenen Badeseen viele Möglichkeiten zur Entspannung finden.

Objektnummer: 25146105 - 85098 Großmehring

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 66.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25146105 - 85098 Großmehring

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Lindner

Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt
Tel.: +49 841 - 99 33 27 22
E-Mail: ingolstadt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com