

Großmehring

## Casa bifamiliare moderna e come nuova in una popolare zona residenziale, Großmehring

Codice oggetto: 25146105



PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120,44 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 292 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25146105 - 85098 Großmehring

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25146105 - 85098 Großmehring

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25146105                  |
| Superficie netta    | ca. 120,44 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 4                         |
| Camere da letto     | 3                         |
| Bagni               | 2                         |
| Anno di costruzione | 2023                      |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera     |

|                        |                                                    |
|------------------------|----------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 749.000 EUR                                        |
| Casa                   | Porzioni di bifamiliari                            |
| Compenso di mediazione | 3,57 % (inkl. MwSt.)                               |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                         |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune |

Codice oggetto: 25146105 - 85098 Großmehring

## Dati energetici

|                                         |                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          |
| Riscaldamento                           | Elettricità                          |
| Certificazione energetica valido fino a | 17.05.2035                           |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 66.00 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2022                                |

Codice oggetto: 25146105 - 85098 Großmehring

## La proprietà



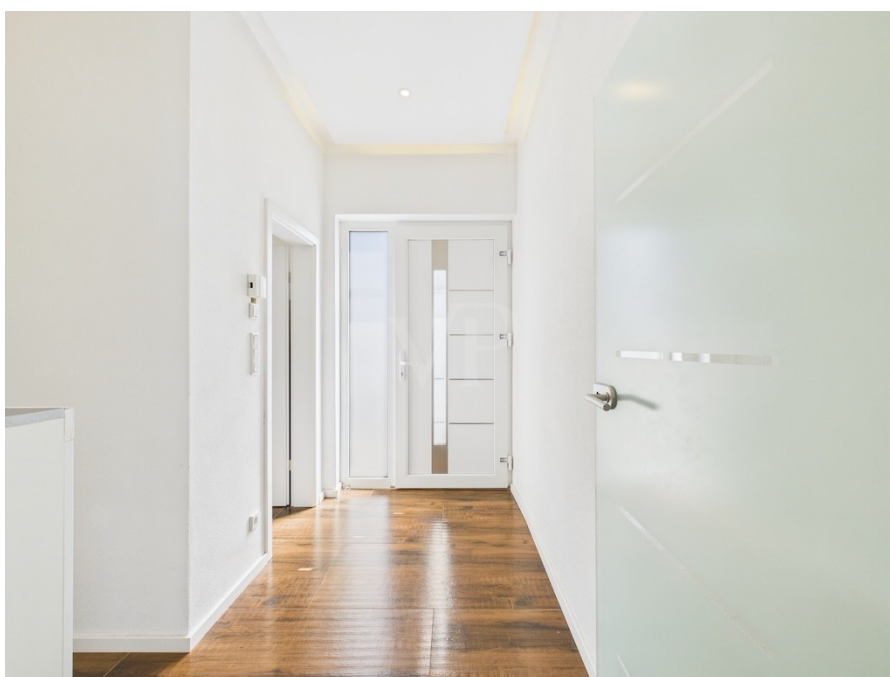
Codice oggetto: 25146105 - 85098 Großmehring

## La proprietà



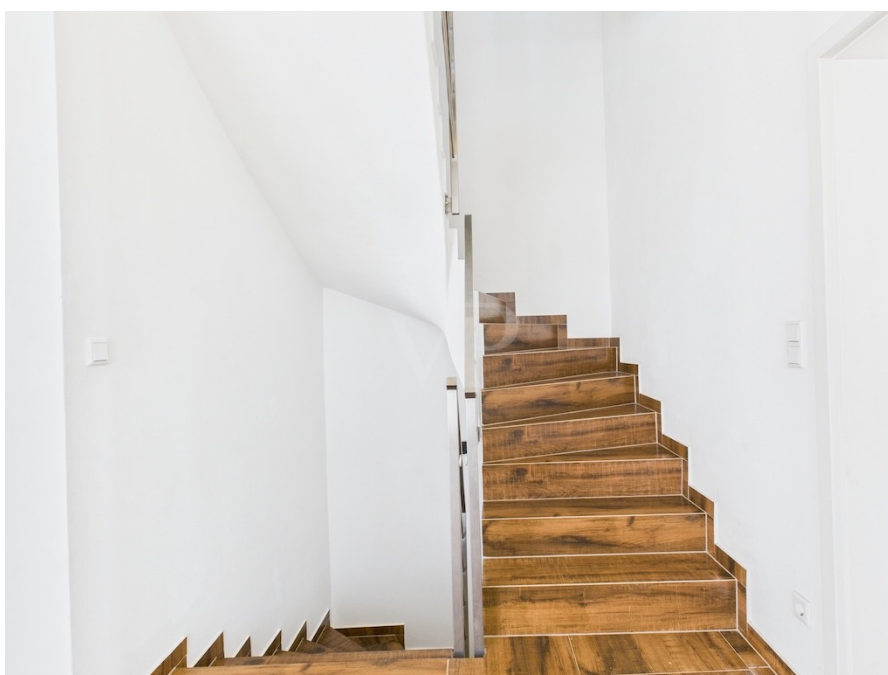
Codice oggetto: 25146105 - 85098 Großmehring

## La proprietà



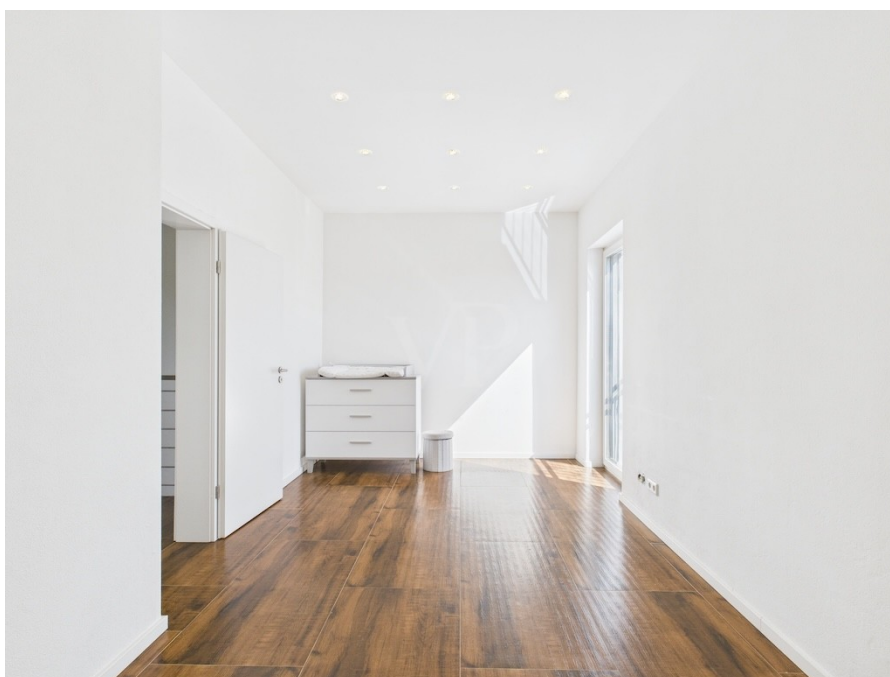
Codice oggetto: 25146105 - 85098 Großmehring

## La proprietà



Codice oggetto: 25146105 - 85098 Großmehring

## La proprietà



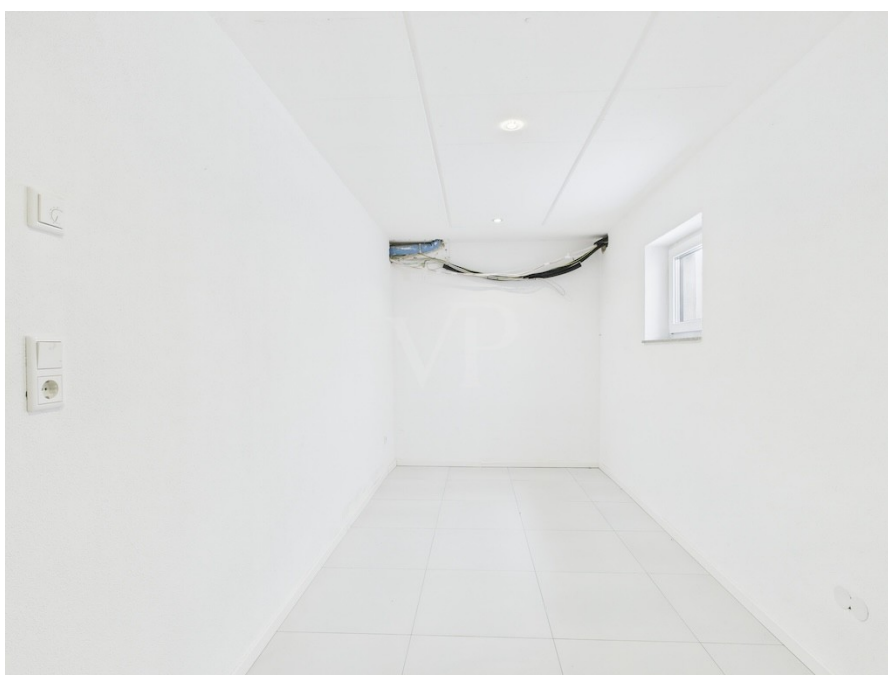
Codice oggetto: 25146105 - 85098 Großmehring

## La proprietà



Codice oggetto: 25146105 - 85098 Großmehring

## La proprietà



Codice oggetto: 25146105 - 85098 Großmehring

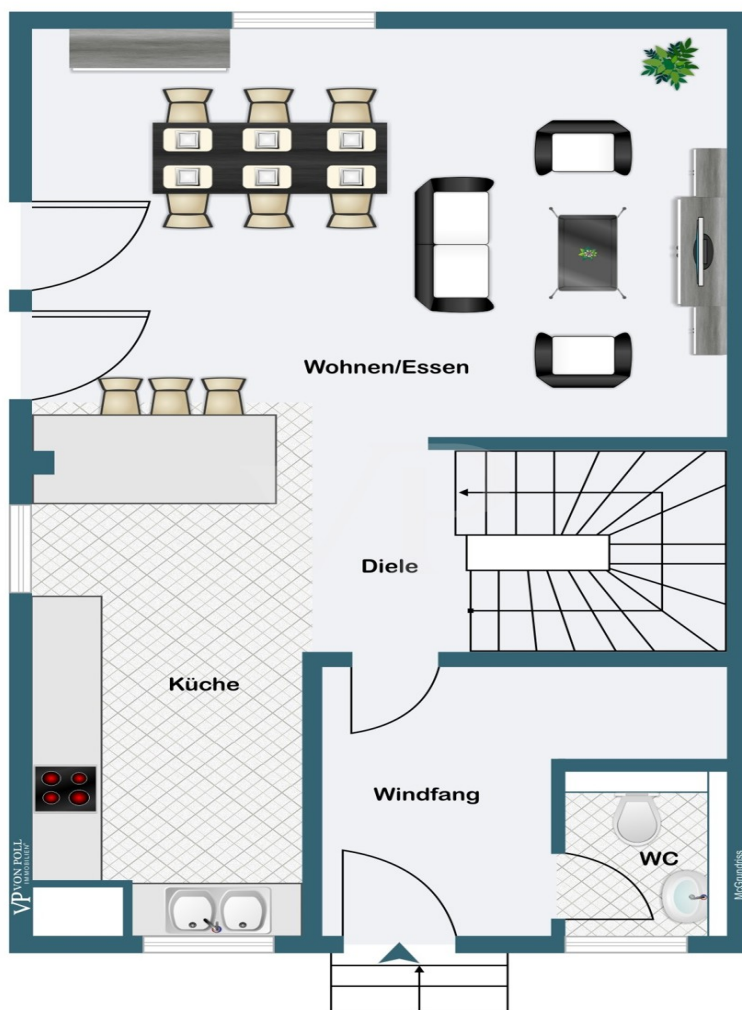
## La proprietà

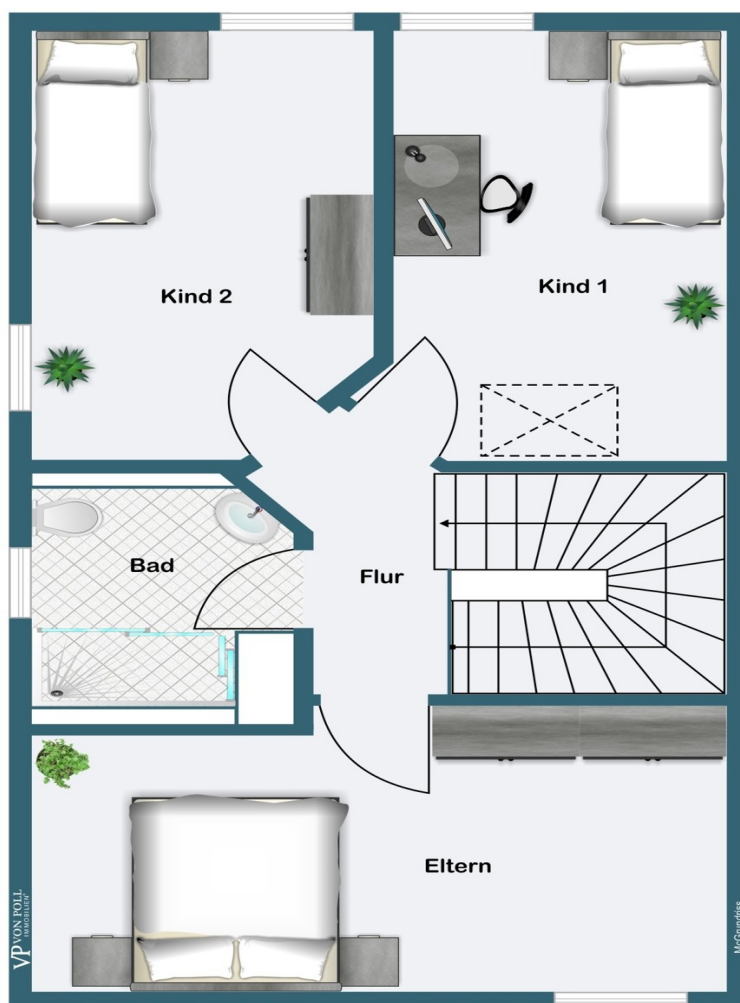


Codice oggetto: 25146105 - 85098 Großmehring

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25146105 - 85098 Großmehring

## Una prima impressione

Moderna casa bifamiliare quasi nuova, suddivisa secondo la legge tedesca sugli immobili condominiali (WEG), con un totale di 3 camere da letto, 2 bagni, 2 sale hobby, un seminterrato completo e 2 posti auto nella popolare zona di nuova costruzione di Großmehring, ideale per le famiglie. Il piano terra comprende un'ampia zona giorno e pranzo con accesso diretto alla terrazza, una cucina a pianta aperta, un bagno per gli ospiti e un corridoio con spazio per un guardaroba. Il piano superiore offre una camera da letto principale, due camerette per bambini e un bagno con luce naturale, cabina doccia, lavabo e WC. La casa bifamiliare dispone inoltre di un seminterrato completo con due sale hobby riscaldate, un bagno con doccia e un locale tecnico/riscaldamento in comune. Due posti auto sono disponibili direttamente di fronte alla casa. Saremo lieti di presentarvi questa proprietà con un tour virtuale completo a 360°. Riceverete il link quando scaricherete i dettagli dell'immobile.

Codice oggetto: 25146105 - 85098 Großmehring

## Dettagli dei servizi

- 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: Fliesen
- Fenster: 3-fach-Verglasung Kunststoff mit elektrische Jalousien
- Treppengeländer: Edelstahl
- Luftwärmepumpe
- 2 Stellplätze

Codice oggetto: 25146105 - 85098 Großmehring

## Tutto sulla posizione

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 Bushaltestellen 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 an den Wegen entlang der Donau und den nahegelegenen Badeseen viele Möglichkeiten zur Entspannung finden.

Codice oggetto: 25146105 - 85098 Großmehring

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 66.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25146105 - 85098 Großmehring

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Andreas Lindner

---

Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt

Tel.: +49 841 - 99 33 27 22

E-Mail: [ingolstadt@von-poll.com](mailto:ingolstadt@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)