

## Schöne großzügige Doppelhaushälfte mit Höhenweiblick über Großmehring

, 85098 Großmehring  
gepflegt

---

Schöne großzügige Doppelhaushälfte mit wunderschöner Gartenanlage und einer Grundstücksgröße von ca. 521 m<sup>2</sup> mit Höhenweiblick über Großmehring.

Objektbeschreibung: Hier bietet sich die Möglichkeit eine schöne Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 217 m<sup>2</sup> in absolut ruhiger Wohnlage in einen Bestandswohnbaugeliet zu erwerben.

Im Jahr 1988 wurde die Immobilie in Massivbauweise erbaut.

Im Laufe der Zeit wurden immer wieder sinnvolle Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, wie Bäder erneuert, Kunststofffenster mit zweifach Isolierverglasung, und neue Heizungsbauteile.

Der Gartenbereich wurde dieses Frühjahr liebevoll neu gestaltet.

Bei klarer Witterung hat man einen Weitblick bis weit in den Horizont und über die Grenzen von Großmehring hinaus. Der Erdgeschossbereich bietet einen sehr großen Wohnzimmerbereich mit einem schönen Kachelofen und Blick in die obere Galerie.

Der offene Küchenbereich mit angrenzenden Essbereich nach Süd-Osten ausgerichtet bietet eine wohlfühlende Atmosphäre.

Angrenzend an der Küche befindet sich die Speisekammer.

Des Weiteren findet man im EG-Bereich noch ein Arbeitszimmer vor mit Zugang auf die überdachte Ostterrasse.

Am südlichen Gebäudeteil befindet sich eine sehr schöne, neu angelegte Terrasse mit Weitblick in die Ferne.

An besonders heißen Tagen nützt man die ausfahrbare Markise in hochwertiger Ausführung.

Vom Flurbereich EG erreicht man die großzügige Doppelgarage und den hochwertigen Geräteschuppen der in einer qualitativ stabilen Zimmermannsarbeit hergestellt wurde.

Des Weiteren verfügt der Erdgeschossbereich über ein Gäste-WC.

Über eine Wendeltreppe erreicht man die Räumlichkeiten im ersten OG.

Es gibt zwei Kinderzimmer, ein Gästebad, sowie ein Schlafzimmer mit angrenzendem neuwertigem Badezimmer.

Der großzügige Nord-Ost Balkon ist begehbar vom Elternzimmer und Kinderzimmer 1.

---

Des Weiteren befindet sich im Kellerbereich folgende Räume:

Heiz- & Waschraum

Einen sehr großen Hobbykellerraum mit Heizkörper und großer Fensterfläche nach Süden

Einen sehr großzügigen Flurbereich und weiteren vier Kellerräumen, davon drei mit Fenster

Ausstattung:

Haus in Massivbauweise

Keller in Stalibeton betoniert

Kunststofffenster in weiß mit Sprosseneinlagen und zweifache Isolierverglasung

Fliesenböden in den Bädern

Laminatböden in den Schlafräumen

Elektroverteilung damaliger Standard-teilweise mit neuen Steckdosen und Lichtschaltern

Dachstuhl in Nadelholz mit Dachpfannen  
Umfassungsmauerwerk in Ziegel  
Fußbodenheizung  
Gastherme  
Fliesenbelege im Badezimmer und Gäste-WC  
Doppelgarage Massivbauweise mit elektrischem Tor und Fliesenboden  
Kachelofen sehr hochwertige Ausführung

---

## Energieausweis

---

Ausweisart: Bedarfsausweis  
Kennwert: 115 kWh/(m<sup>2</sup> a)  
Energieeffizienzklasse: D  
Heizungsart: Gastherme-Erdgas  
Ausstellungsdatum: 05.12.2022  
Ausweis gueltig bis: 05.12.2032  
Baujahr: 1988

## **Schöne großzügige Doppelhaushälfte mit Höhenweitzblick über Großmehring**

Wohnfläche: 217 m²

Grund: 521 m²

Preis / Status: 759.000,00.-€

### **Lagebeschreibung:**

Großmehring liegt äußerst günstig an Ingolstadt.

Die Autobahn A9 ist mit einer Fahrzeit von ca. 5 min. über den Zubringer Ingolstadt Nord zu erreichen.

Die Bundesstraße B16 a erreicht man mit einer Fahrzeit von ca. 3 min.

Die Altstadt von Ingolstadt ist mit einer Fahrzeit von 10 min. zu erreichen.

Die Audi AG erreicht man mit einer Fahrzeit von ca. 10-15 min.

Schule, Kindergarten, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte Metzger, Bäcker, usw. findet man in einem Radius von 700 m bis 1,5 km.

### **Sonstiges:**

Alle Angaben über dieses Objekt beruhen auf Informationen der Verkäufer.

Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Hinweis: Mit diesem Exposé werden ausschließlich Angaben und Unterlagen der Eigentümer bzw. eines Dritten weitergegeben.

Verkaufspreis: 759.000,00.-€

Maklerprovision: Für Käufer 3% vom tatsächlichen Kaufpreis inklusive 19% Mehrwertsteuer

Für Verkäufer 3% vom tatsächlichen Kaufpreis inklusive 19% Mehrwertsteuer



































## IMPRESSUM

---

### Angaben gemäß § 5 TMG

Neumann Immobilienagentur und Bauerhaltungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Gaimersheimer Straße 12  
85057 Ingolstadt

### Vertreten durch

Neumann Immobilienagentur und Bauerhaltung Beteiligungsgesellschaft mbH  
(Registereintrag HRB 5217, Amtsgericht Ingolstadt)  
welche vertreten wird durch Geschäftsführer Herrn Karl Heinz Neumann

### Kontakt

Telefon: 0841 / 88 63 62 62  
Telefax: 0841 / 88 63 62 61  
E-Mail: [info@immobilien-neumann.com](mailto:info@immobilien-neumann.com)

### Registereintrag

Eintragung im Handelsregister.  
Registergericht: Ingolstadt  
Registernummer: HRA 2289

### Umsatzsteuer

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz:  
DE266240957

### Mitgliedschaften und Zuordnungen

Mitglied Handwerkskammer München/Oberbayern, Betriebsnr. 7069187  
Mitglied IHK München, Identnummer HR01548517  
Gewerbeamt IHK München, Oberbayern, Max-Joseph-Str.2, 80333 München, laut Gewerbeordnung §34c  
Staatlich geprüfter und zugelassener Fachbetrieb für Asbestsanierung nach TRGS519  
IHK Vermittlerregister § 11a Gewerbeordnung, Registernummer D-9B8C-YGHS4-94

### Angaben zur Berufshaftpflichtversicherung

Name und Sitz des Versicherers:  
Allianz Versicherungs-AG, 10900 Berlin

Geltungsraum der Versicherung: Deutschland

### Streitschlichtung

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

## Haftung für Inhalte

Als Diensteanbieter sind wir gemäß § 7 Abs.1 TMG für eigene Inhalte auf diesen Seiten nach den allgemeinen Gesetzen verantwortlich. Nach §§ 8 bis 10 TMG sind wir als Diensteanbieter jedoch nicht verpflichtet, übermittelte oder gespeicherte fremde Informationen zu überwachen oder nach Umständen zu forschen, die auf eine rechtswidrige Tätigkeit hinweisen.

Verpflichtungen zur Entfernung oder Sperrung der Nutzung von Informationen nach den allgemeinen Gesetzen bleiben hiervon unberührt. Eine diesbezügliche Haftung ist jedoch erst ab dem Zeitpunkt der Kenntnis einer konkreten Rechtsverletzung möglich. Bei Bekanntwerden von entsprechenden Rechtsverletzungen werden wir diese Inhalte umgehend entfernen.

## Haftung für Links

Unser Angebot enthält Links zu externen Websites Dritter, auf deren Inhalte wir keinen Einfluss haben. Deshalb können wir für diese fremden Inhalte auch keine Gewähr übernehmen. Für die Inhalte der verlinkten Seiten ist stets der jeweilige Anbieter oder Betreiber der Seiten verantwortlich. Die verlinkten Seiten wurden zum Zeitpunkt der Verlinkung auf mögliche Rechtsverstöße überprüft. Rechtswidrige Inhalte waren zum Zeitpunkt der Verlinkung nicht erkennbar.

Eine permanente inhaltliche Kontrolle der verlinkten Seiten ist jedoch ohne konkrete Anhaltspunkte einer Rechtsverletzung nicht zumutbar. Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Links umgehend entfernen.

## Urheberrecht

Die durch die Seitenbetreiber erstellten Inhalte und Werke auf diesen Seiten unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Autors bzw. Erstellers. Downloads und Kopien dieser Seite sind nur für den privaten, nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Soweit die Inhalte auf dieser Seite nicht vom Betreiber erstellt wurden, werden die Urheberrechte Dritter beachtet. Insbesondere werden Inhalte Dritter als solche gekennzeichnet. Sollten Sie trotzdem auf eine Urheberrechtsverletzung aufmerksam werden, bitten wir um einen entsprechenden Hinweis. Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Inhalte umgehend entfernen.