

# Neuwertiges Ein/Mehrfamilienhaus - sehr ruhige Lage - Energieüberschußhaus- Top-Renditeobjekt 4,1%



85098 Großmehring

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 169,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 739.000,00 EUR

Scout-ID: 98764340  
Objekt-Nr.: Veil

## Berg & Seeblick Immobilien

### Ihr Ansprechpartner:

Berg & Seeblick-Immobilien  
Herr Dr. Johannes Fritscher

E-Mail: [info@berg-seeblick-immobilien.de](mailto:info@berg-seeblick-immobilien.de)

Tel: +49 1516 1407111

Web: <http://www.berg-seeblick-immobilien.de>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	503,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	200,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	1
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	3
Keller:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	2015
Qualität der Ausstattung:	Luxus
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger:	Umweltwärme
Endenergieverbrauch:	21,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	A+
Bezugsfrei ab:	Nov. 2018
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 25.000,00 EUR

Provision für Käufer: 3,57% vom Kaufpreis inkl. 19 % ges. MwSt.

Die Provision ist nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages vom Käufer zu entrichten.

# Neuwertiges Ein/Mehrfamilienhaus - sehr ruhige Lage -Energieüberschußhaus- Top-Renditeobjekt 4,1%



85098 Großmehring

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 169,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 739.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Neuwertig Wohnen mit seiner Familie im mediterranen Lebensstil. Die Terrasse und der Garten wurden zu eigenen Lebensräumen mit Pavillon und Freiflächen gestaltet, so dass eine besondere Großzügigkeit entstanden ist.

Jede Etage (EG/OG/UG) ist mit einem Bad und Küche ausgestattet und über das Treppenhaus separat begehbar. So können diese Wohneinheiten wahlweise auch einzeln vermietet werden (Miete mtl. ca. 2.900 €).

Das Objekt befindet sich am Ortsrand von Großmehring. Ein Spielplatz liegt ca. 100 m davon entfernt. Wiesen und Felder grenzen direkt an die Sackgasse. Ideal für eine Familie mit Kindern oder als Kapitalanlage zur Vermietung.

## Ausstattung:

Das Haus wurde energetisch sehr gut gebaut. Es zählt zu den wenigen "Energieüberschusshäusern" in Deutschland, d.h. die Kombination aus einem KfW 55 Haus mit einer Luft-Wasser-Wärme Pumpe und einer PV-Anlage sorgt monatlich für eine positive Bilanz.

Diese Niedrigenergiehaus wurde in Ziegel-Massivbauweise von einer regional ansässigen Firma erbaut.

Ein automatisches Be- u. Entlüftungssystem befindet sich im ganzen Haus.

Abgeschlossene Wohneinheiten mit Küche, Bad und Dusche/WC, Fußbodenheizung: EG /OG / UG - bieten ideale Voraussetzungen zum Vermieten.

EG:

- Neuwertige Alno Küche mit allen elektr. Geräten
- Essecke mit Blick in den Garten über bodentiefe Panoramafenster
- Schwedenofen für die kalten Tage
- Wohnbereich nach Süden mit Zugang zur Terrasse
- Duschbad mit WC, Fenster
- Schlafzimmer nach Norden mit schwarzen Rollos
- Fußbodenheizung
- Moderner Vinylboden in Wohn- u. Schlafräumen
- Fliesen im Badezimmer
- Alu-Rollos (einbruchsicher)
- Helles und freundliches Treppenhaus mit Fernblick in die Landschaft

OG:

- Flur vor dem Wohnungseingang
- Großer Wohn-/Essbereich mit bodentiefen Fenstern nach Süden
- Überdachter Süd-Westbalkon
- Moderne Einbauküche und Essecke

- Exklusives Bad mit XL-Dusche, neue Einbaumöbel mit Jacuzzi und Fenster
- Schlafzimmer mit Blick über die Landschaft und guten Stellmöglichkeiten für einen Kleiderschrank

UG mit Lichthof:

- Bad mit XL-Dusche, Fenster und Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- 2x 1 Zimmer Apartment mit Küchenzeile
- Technikraum mit Anschluss für eine Waschmaschine und Trockner

Außenanlagen:

- Überdachte Veranda
- Großer Holzpavillon
- Schönes Gartenhäuschen
- Gepflasterter Garten
- Steingrill
- Tomatenbeet
- Bepflanzung mit Bäumen und Büschen
- Moderner Metallgartenzaun
- Doppelgarage mit 8 m Tiefe u. elektr. Tor, Stellplätze vor der Garage

Energieversorgung über eine Luft-/Wasser-/Wärmepumpe.

Die PV-Anlage auf allen 4 Dachflächen liefert mehr Strom als benötigt wird. (Ertrag pro Jahr ca. 1.240 €)

## Lage:

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße von Großmehring.

Großmehring verfügt über eine sehr gute Infrastruktur.

Kindergärten, Krippe und Grundschule sind vor Ort.

Ein neues Einkaufszentrum entsteht zur Zeit am Ortseingang .

Die ortsansässigen Vereine verfügen über diverse Sportabteilungen.

In die Innenstadt von Ingolstadt fahren Sie lediglich 15 Min. mit dem Pkw. Die Busverbindung ist ausgezeichnet. (Linie 25 + 26)

Die Donauauen bieten neben den Badeweihern schöne Freizeitziele zum Baden oder Radeln.

Ein Spielplatz mit vielen Geräten befindet sich in der Neubausiedlung.

## Sonstiges:

Alle Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer. Das Maklerunternehmen kann hierfür keine Haftung

# Neuwertiges Ein/Mehrfamilienhaus - sehr ruhige Lage -Energieüberschußhaus- Top-Renditeobjekt 4,1%



85098 Großmehring

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 169,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 739.000,00 EUR

übernehmen.



Südseite



Terrasse



Haus von Süden



Pavillon

# Neuwertiges Ein/Mehrfamilienhaus - sehr ruhige Lage -Energieüberschußhaus- Top-Renditeobjekt 4,1%



85098 Großmehring

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 169,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 739.000,00 EUR



Haus mit Terrasse



Balkon



Küche mit Essecke



Essen

# Neuwertiges Ein/Mehrfamilienhaus - sehr ruhige Lage -Energieüberschußhaus- Top-Renditeobjekt 4,1%

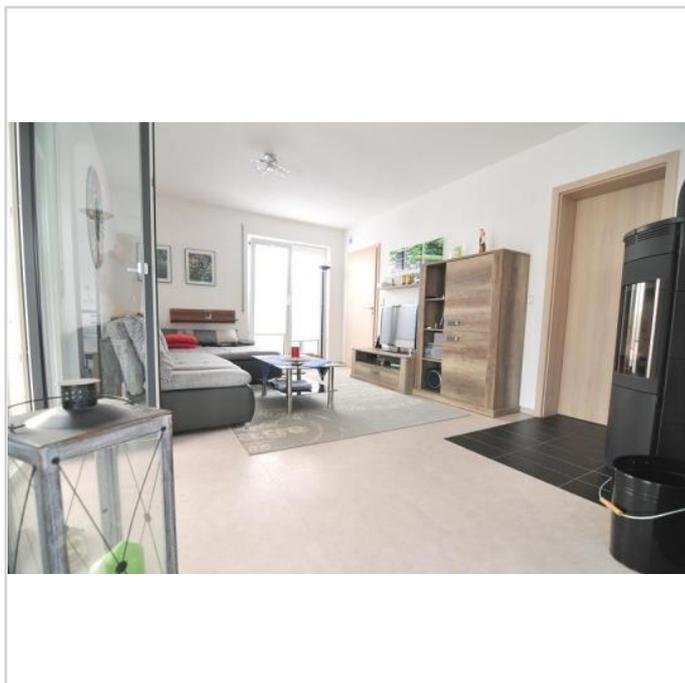


85098 Großmehring

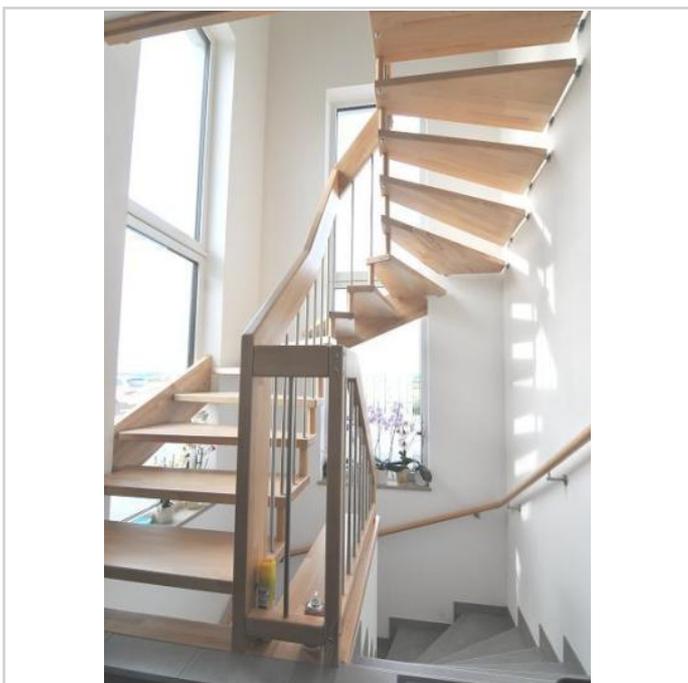
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 169,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 739.000,00 EUR



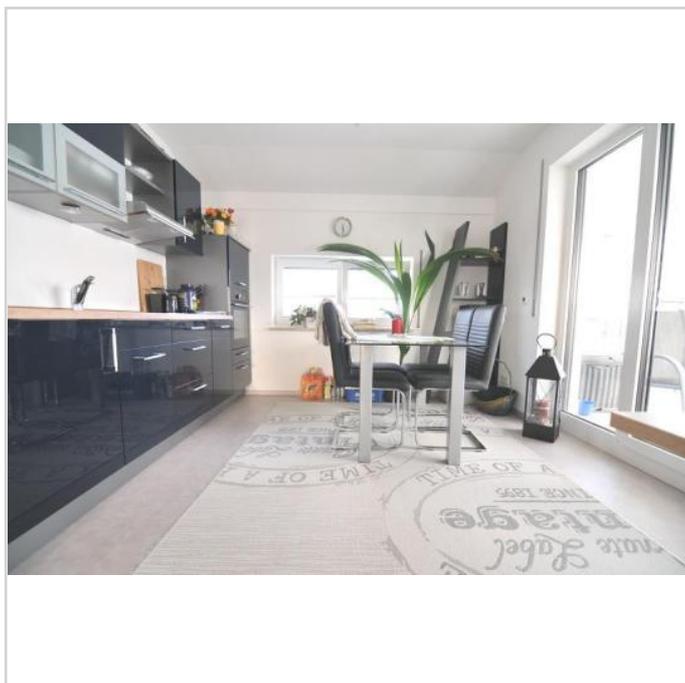
Wohnen Bild 2



Wohnen



Treppenhaus



Küche mit Essecke OG

# Neuwertiges Ein/Mehrfamilienhaus - sehr ruhige Lage -Energieüberschußhaus- Top-Renditeobjekt 4,1%



85098 Großmehring

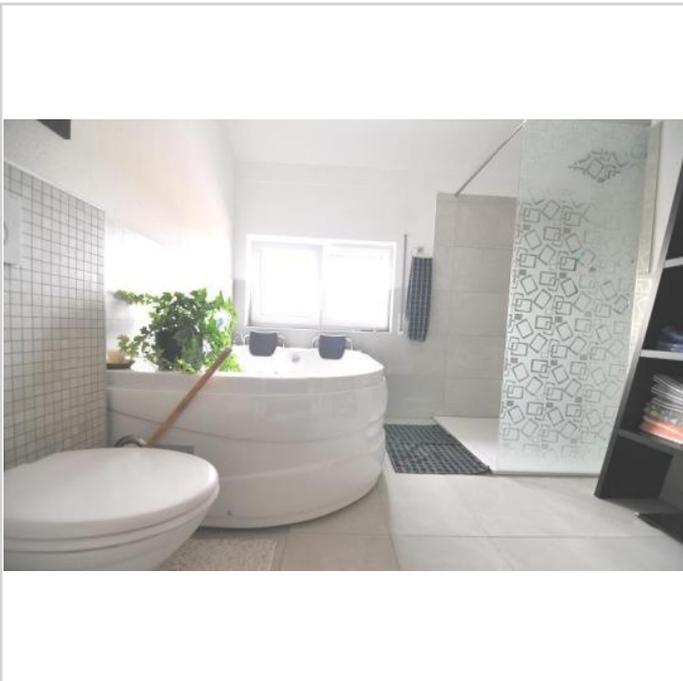
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 169,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 739.000,00 EUR



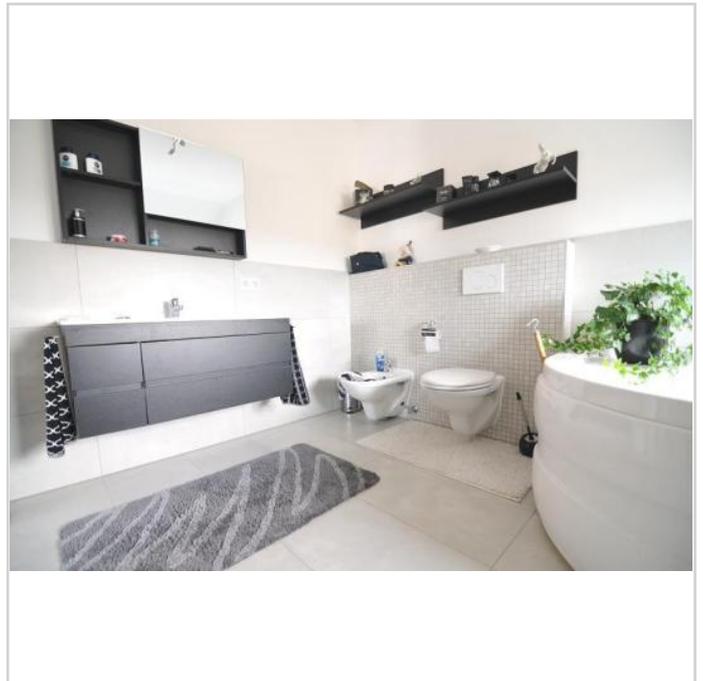
Bad EG



Eltern Schlafen



Bad OG Bild 1



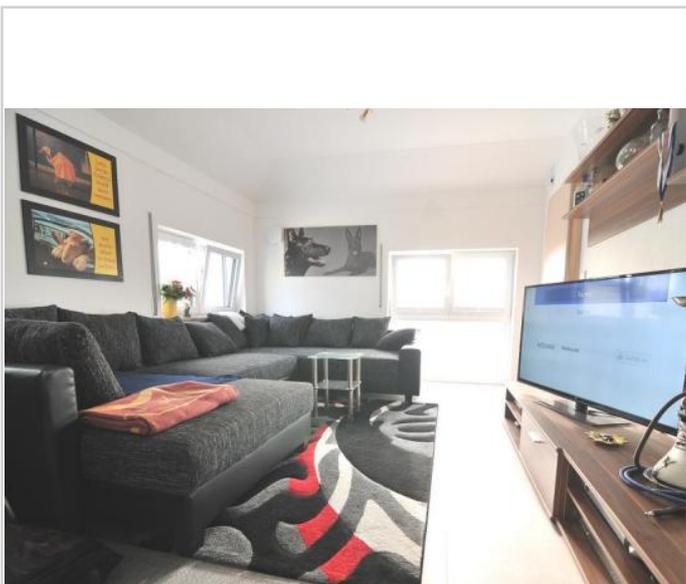
Bad OG Bild 2

# Neuwertiges Ein/Mehrfamilienhaus - sehr ruhige Lage -Energieüberschußhaus- Top-Renditeobjekt 4,1%

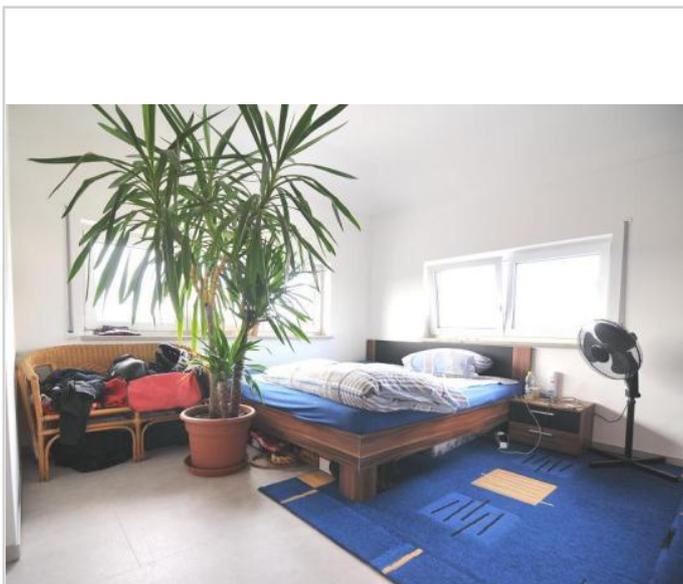


85098 Großmehring

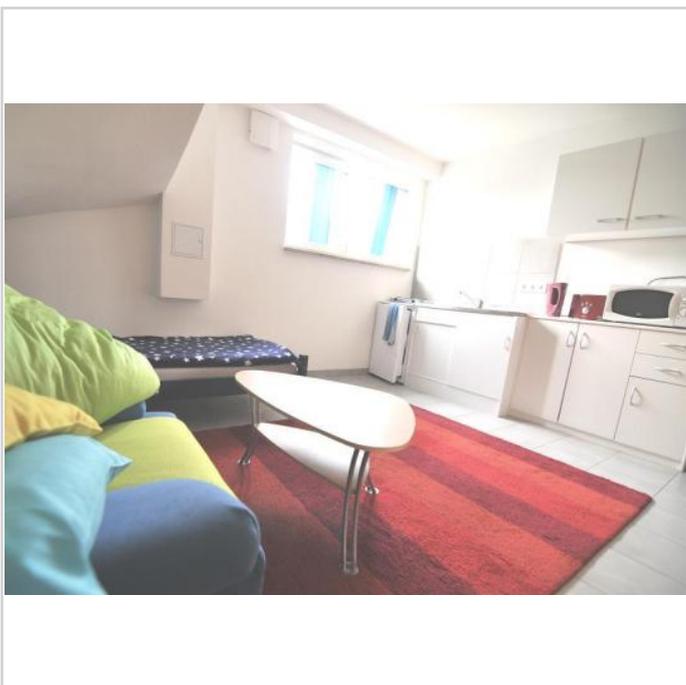
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 169,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 739.000,00 EUR



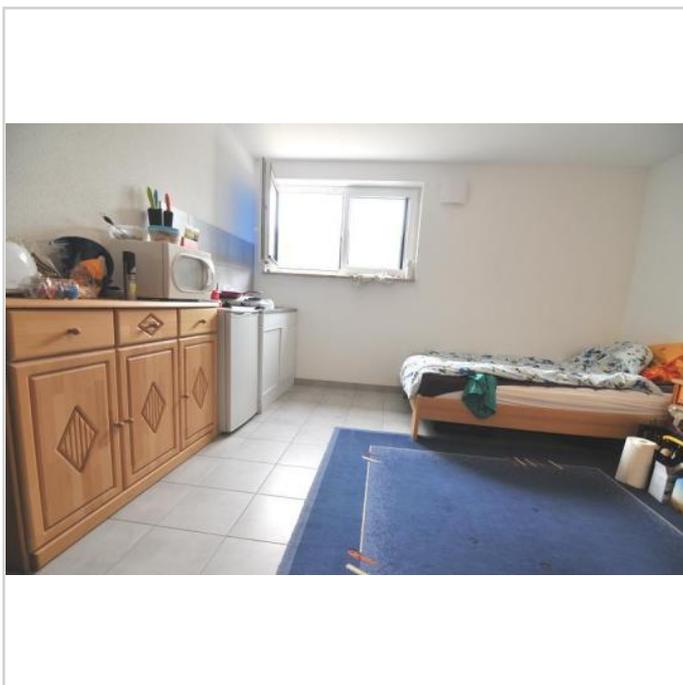
Wohnen OG



Schlafen OG



Vermietung UG Zimmer 1



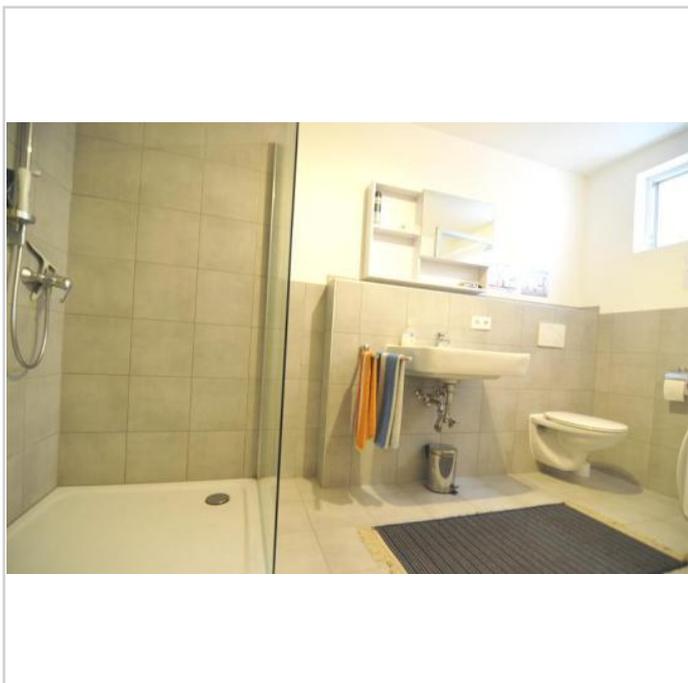
Vermietung UG Zimmer 2

# Neuwertiges Ein/Mehrfamilienhaus - sehr ruhige Lage -Energieüberschußhaus- Top-Renditeobjekt 4,1%



85098 Großmehring

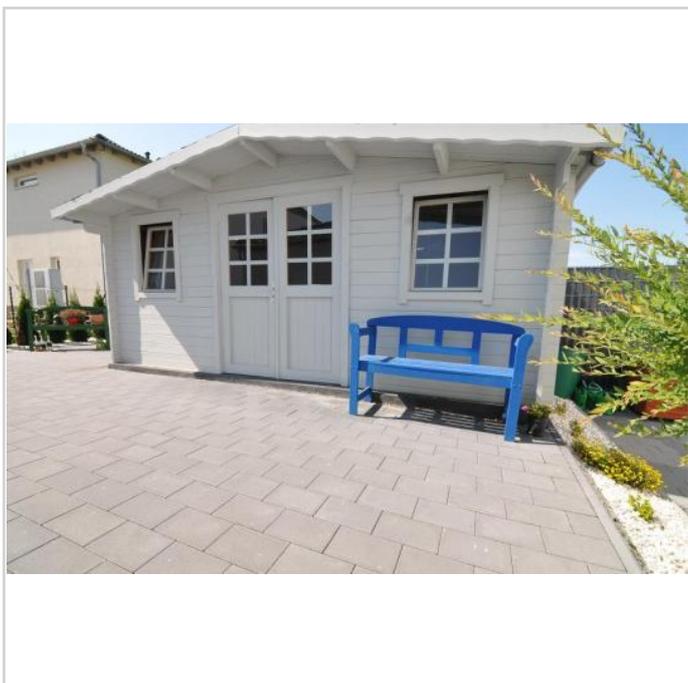
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 169,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 739.000,00 EUR



Bad UG



Tomatenbeet am Haus



Gartenhäuschen



Haus von Aussen

# Neuwertiges Ein/Mehrfamilienhaus - sehr ruhige Lage -Energieüberschußhaus- Top-Renditeobjekt 4,1%

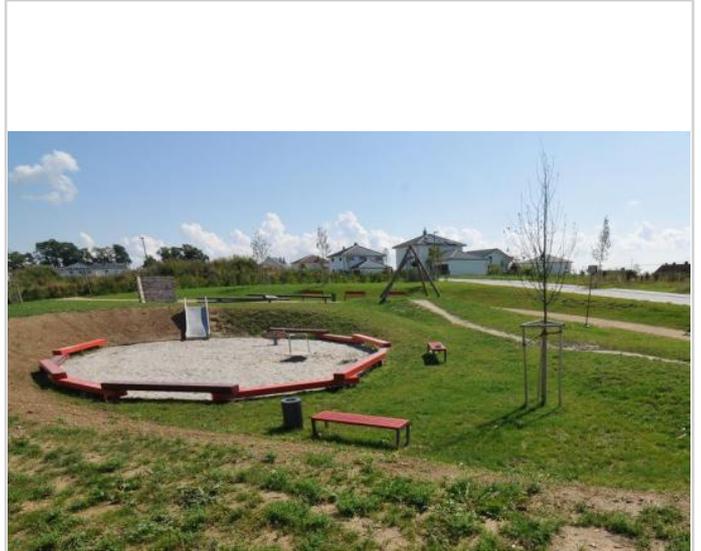


85098 Großmehring

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 169,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 739.000,00 EUR



Blick vom Haus über die Felder



Spielplatz

# Neuwertiges Ein/Mehrfamilienhaus - sehr ruhige Lage -Energieüberschußhaus- Top-Renditeobjekt 4,1%



85098 Großmehring

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 169,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 739.000,00 EUR

