



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

1-2 Fam.haus, 6 ZKB, 152 qm+80  
qm ausbauf.Dach,  
SOLARANLAGE, ca. 800 qm Grund,  
IN-10 Min., Großmehring

Objekt: PPI112623 • Nelkenstraße 12 • 85098 Großmehring  
699.000,00 €





## Objektdaten

<b>ImmoNr</b>	PPI112623
<b>Befeuernng</b>	Elektro
<b>Etagenzahl</b>	2
<b>Kabel Sat TV</b>	Ja
<b>Stellplätze</b>	1 Garage
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Küche</b>	Einbauküche
<b>Wohnfläche</b>	ca. 152 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 240 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	6
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	3
<b>Anzahl Badezimmer</b>	2
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 784 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl sep. WC</b>	3
<b>Straße</b>	Nelkenstraße
<b>Hausnummer</b>	12
<b>PLZ</b>	85098
<b>Ort</b>	Großmehring
<b>Kaufpreis</b>	699.000,00 €
<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>Verfügbar ab (Text)</b>	sofort
<b>Baujahr</b>	1987
<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Endenergieverbrauch</b>	106 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	11.04.2032



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1984
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Elektro



## Beschreibung

Hier ist Platz für die ganze Familie, auf Wunsch auch für 2 Familien: Das sehr gepflegte und gut durchdachte Haus steht auf einem großzügigen Eckgrundstück mit fast 800 qm mitten in Großmehring und ist von einem wunderschönen Garten umrahmt. Betreten Sie das Haus über einen überdachten Eingang und stehen Sie in der großen Diele, von wo aus alle Räume im Erdgeschoss Zugang haben.

Das Wohnzimmer ist sehr hell und geräumig, hier gibt es einen gemütlichen Kachelofen, der auch das Esszimmer und die Küche mit beheizt. Die Terrasse ist nach Süden ausgerichtet und nicht einsehbar - Urlaubsfeeling garantiert. Nahtlos geht es vom Wohnzimmer zum offenen Esszimmer und der nebenliegenden, sehr geräumigen Küche über. Der direkte Zugang zum Wirtschaftsraum und zur Speise ist der Traum einer jeden Hausfrau. Im Erdgeschoss befindet sich noch ein Schlafzimmer mit ebenfalls Zugang zur Südterrasse und ein weiteres Zimmer, das als Kinder-, Gäste- oder Bürozimmer genutzt werden kann. Das große Bad hat neben der Badewanne eine Dusche, zwei Waschbecken und ein separates WC.

Im ersten Stock befindet sich ein großes Zimmer mit Balkon und ein Bad mit Badewanne und WC. Ebenfalls im ersten Stock befinden sich weitere Räume mit ca. 80 qm, die technisch einfach zu Wohnraum erweitert werden können.

Der Eingangsbereich des Hauses wurde so konzipiert, dass der 1. Stock auch als weitere, selbstständige Wohnung genutzt werden kann. Damit lässt sich die Fördersumme, die es derzeit für Umbauten und Renovierungen vom Staat gibt, verdoppeln und eine sofortige oder auch spätere getrennte Nutzung, ob für Kinder oder Betreuungspersonen, ist sichergestellt.

Alle Räume des Hauses sind barrierefrei, hell und hoch (2,50 m). Das gesamte Haus ist unterkellert, hier gibt es neben einer Werkstatt und einem Vorratskeller einen großzügigen Party-Raum mit Bar und eigener Küche. Gemütliches Beisammensein macht hier richtig Spaß.

## Lage

Das Haus liegt sehr ruhig mitten in Großmehring, es gibt keinen Durchgangsverkehr. Ärzte, Kitas, eine Grundschule, Geschäfte und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Am Ortsrand befindet sich ein kleines Einkaufszentrum mit Edeka, Netto, Drogeriemarkt und weiteren Geschäften. Ein Badensee, ein Sportverein und die Mehrzweckhalle bieten ausreichendes Freizeitangebot. Großmehring liegt 6 Autominuten von Ingolstadt und der Auffahrt zur A9 München-Nürnberg entfernt.

Der Flughafen München ist 40 Autominuten entfernt.



## Ausstattung

Das Haus hat eine Photovoltaik-Anlage mit 15 kW auf dem Dach Richtung Süden, die derzeitige monatliche Einspeisungsvergütung beträgt im Durchschnitt ca. € 600,- und läuft noch bis 2030! Diese Photovoltaik-Anlage ist im Kaufpreis enthalten!

Hier die wichtigsten Ausstattungsmerkmale des Hauses:

- Beste Wärmedämmung durch Ytong-Bauweise
- 6 ZKB im EG mit Terrasse und wunderbarem, eingewachsenem Garten mit Obstbäumen
- Dachstudio im OG mit Bad
- ausbaufähige Fläche mit Balkon im Dach von ca. 80 qm (Anschlüsse bereits vorhanden, geringer Aufwand)
- großer Keller mit Kellerbar, Vorratsraum und Werkstatt, Dusche und WC
- Deckenhöhe 2,50 m, Holzdecken überall
- barrierefreie Räume im ganzen Haus
- Doppelgarage mit elektrischem Rollltor, Geräteraum und Speicher
- 2 weitere Stellplätze vor der Garage
- romantische Weinlaube mit gemauertem Grillplatz
- Regenwasser-Zisterne

Das Haus hat eine sehr gute Bausubstanz und ist in einem guten Zustand. Bei einer energetischen Sanierung zum Effizienzhaus mit 2 Einheiten liegt uns ein aussagekräftiges Energiekonzept vor, dass wir Ihnen gerne bei Interesse zur Verfügung stellen. Die Maßnahmen können in Schritten über mehrere Einzelmaßnahmen erfolgen oder in einem, vor Bezug umgesetzt werden.

Es gibt aktuell zinsgünstige Darlehen von der KfW-Bank und Tilgungszuschüsse (abhängig vom erreichten Effizienzhausstandard).

Durch die "gesunde Gebäudesubstanz" und die einfache Umgestaltung in 2 Wohneinheiten, sowie die Option der nachträglichen Installation eines zeitgemäßen Heizsystems ist das Gebäude auch künftig nachhaltig nutzbar.

Fragen Sie uns unverbindlich!



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Sonstige Angaben

Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und vom Verkäufer übernommen. Für die Richtigkeit übernimmt Petra Poeschmann keine Gewähr.

Der Verkauf dieses Objekts ist für den Käufer provisionsfrei!



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Impressionen



Eingangsbereich



Wohnzimmer



Kachelofen



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Impressionen



Blick vom Wohnzimmer in den Garten



Essbereich



Blick vom Essz ins WZ-



Esszimmer



Bad EG



Bad EG Dusche+Wanne



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



Küche



Hauswirtschaftsraum



Zimmer im OG



Zimmer im OG-



Bad OG mit Wanne



Ansicht Nord-Ost



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



Terrasse



Terrassenblick



Terrasse Richtung Süden



Blick zur Terrasse



Garten im Süden



Blick vom Garten



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



k-Anlage

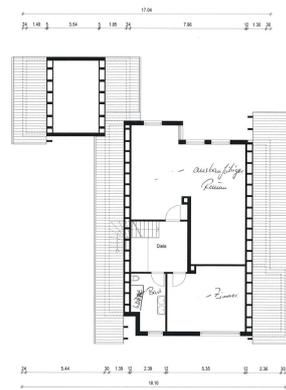
Photovoltaik-Anlage



Einnahme Photovoltaikanlage



Grundriss EG



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss\_Keller



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Petra Poeschmann  
PETRA POESCHMANN IMMOBILIEN  
Friedrich-Ebert-Str. 47  
85055 Ingolstadt

Telefon: +49 (0) 841 931 14 47

Mobil: +49 (0) 175 931 14 57

E-Mail: [anfragen@immo-poeschmann.de](mailto:anfragen@immo-poeschmann.de)

Web: [immobilien-poeschmann.de](http://immobilien-poeschmann.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.