Mering

Modernisiertes Reiheneckhaus mit großzügigem Garten und guter Anbindung

Objektnummer: 25122055

KAUFPREIS: 695.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 150 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 360 m²

Objektnummer: 25122055 - 86415 Mering

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25122055 - 86415 Mering

Auf einen Blick

Objektnummer	25122055
Wohnfläche	ca. 150 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	695.000 EUR
Haus	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25122055 - 86415 Mering

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	81.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.03.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25122055 - 86415 Mering

Die Immobilie

Objektnummer: 25122055 - 86415 Mering

Die Immobilie

Objektnummer: 25122055 - 86415 Mering

Die Immobilie

Objektnummer: 25122055 - 86415 Mering

Die Immobilie

Objektnummer: 25122055 - 86415 Mering

Die Immobilie

Objektnummer: 25122055 - 86415 Mering

Die Immobilie

Objektnummer: 25122055 - 86415 Mering

Ein erster Eindruck

In einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend von Mering präsentiert sich dieses gepflegte Reiheneckhaus als stilvoller Rückzugsort mit großzügigem Garten, durchdachter Raumaufteilung und einer Wohnatmosphäre, die gleichermaßen Offenheit wie Geborgenheit vermittelt. Der einladende Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss besticht durch Großzügigkeit und Helligkeit. Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet und zugleich dezent in das Wohnkonzept eingebunden. Besonders reizvoll: Vom Wohnzimmer aus öffnet sich der direkte Zugang in den liebevoll angelegten Garten. Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer sowie ein helles, modernisiertes Badezimmer – ideal als Rückzugsort für die Familie oder als Kombination aus Schlaf- und Arbeitsbereich. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet darüber hinaus zwei weitere Räume sowie ein zusätzliches Badezimmer. Ob als Gästeetage, Home-Office oder Jugendbereich – diese Ebene eröffnet wertvollen Zusatzraum mit flexibler Nutzung. Das Untergeschoss bietet neben großzügigem Stauraum einen separaten Waschkeller sowie einen beheizbaren Hobbyraum – ideal für sportliche Aktivitäten, Werkstatt, Musik oder andere kreative Hobbys. Eine an das Haus angrenzende Garage sowie ein Stellplatz davor sorgen für komfortables Parken. Die Immobilie wurde über die Jahre mit Sorgfalt und viel Liebe zum Detail instand gehalten und gezielt modernisiert. Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, um dieses Hauses selbst zu erleben – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25122055 - 86415 Mering

Ausstattung und Details

- beliebte Lage
- ideal für München-Pendler
- großzügige Raumaufteilung
- Gäste-WC
- moderner Kamin im Wohn- und Essbereich
- ausgebautes Dachgeschoss mit Bad, Küchenanschluss und Option einer Einliegerwohnung
- großer Garten mit sonniger Terrasse
- Gartenhaus
- Garage
- Solar-Paneele für umweltfreundliche Energie
- genehmigter, geschlagener Brunnen zum Grundwasser
- Glasgewächshaus auf Betonfundament

Objektnummer: 25122055 - 86415 Mering

Alles zum Standort

Mering ist ein Markt im schwäbischen Landkreis Aichach-Friedberg im Bundesland Bayern. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre zentrale Lage zwischen Augsburg, München und dem Naturpark Augsburg – Westliche Wälder aus, wodurch sie sowohl städtische als auch ländliche Vorzüge miteinander verbindet. Mering befindet sich etwa 20 Kilometer südöstlich von Augsburg und rund 50 Kilometer nordwestlich von München. Durch die günstige Verkehrsanbindung, insbesondere durch den Bahnhof Mering, der an der Bahnstrecke München-Augsburg liegt, ist die Marktgemeinde ein beliebter Wohn- und Pendlerort. Die Bundesstraße B2 führt in der Nähe von Mering vorbei, was eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz ermöglicht. Die A8 (München-Stuttgart) sowie die A96 (München-Lindau) sind ebenfalls in einer überschaubaren Entfernung erreichbar.

Objektnummer: 25122055 - 86415 Mering

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.3.2027. Endenergieverbrauch beträgt 81.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25122055 - 86415 Mering

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augsburg
E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com