

Mering

# RESERVIERT: Sofort bezugsfrei: Helles Reiheneckhaus mit perfekter Anbindung für Pendler

Objektnummer: 23122018

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 675.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 204 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23122018 - 86415 Mering

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

Objektnummer: 23122018 - 86415 Mering

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 23122018   |
| Wohnfläche   | ca. 131 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 5          |
| Schlafzimmer | 2          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 2004       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 675.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Reiheneckhaus                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Einbauküche                                                     |

Objektnummer: 23122018 - 86415 Mering

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 99.70 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 31.01.2033      | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befeuierung                | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2004              |

Objektnummer: 23122018 - 86415 Mering

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 23122018 - 86415 Mering

## Die Immobilie



Objektnummer: 23122018 - 86415 Mering

## Die Immobilie



Objektnummer: 23122018 - 86415 Mering

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 23122018 - 86415 Mering

## Die Immobilie

VON POLL  
IMMOBILIEN

Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

**T.: 0821 50 89 06-21**

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 23122018 - 86415 Mering

## Ein erster Eindruck

Hier präsentiert sich Ihnen ein helles, gemütliches und familienfreundliches Reiheneckhaus in begehrter Lage von Mering vorstellen.

Das im Jahr 2004 errichtete Haus beeindruckt mit einer großzügigen Raumaufteilung, einer modernen und hochwertigen Ausstattung sowie einer ausgezeichneten Wohnqualität.

Im Mittelpunkt steht der lichtdurchflutete, offene Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse samt gepflegtem Garten – ein perfekter Ort zum Entspannen an warmen Tagen.

Die moderne Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen mit der Familie ein.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei komfortable Schlafzimmer sowie ein geräumiges Tageslichtbad. An eines der Zimmer schließt sich ein zusätzlicher Raum an, der sich ideal als Ankleide, Homeoffice oder für individuelle Wohnideen nutzen lässt.

Das gut geschnittene Dachstudio mit eigenem Bad erweitert den Wohnraum um eine großzügige zusätzliche Fläche.

Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch die direkt angrenzende Einzelgarage.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 23122018 - 86415 Mering

## Ausstattung und Details

- Ruhig und zentral gelegen
- Optimale Raumaufteilung
- Lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- Hochwertige Ausstattung
- Kochbereich mit Einbauküche
- 2 Bäder
- Hobbyraum
- Gepflegter Garten
- Garage

Objektnummer: 23122018 - 86415 Mering

## Alles zum Standort

Die Marktgemeinde Mering ist Heimat für rund 15.000 Einwohner und damit der drittgrößte Ort im Landkreis Aichach-Friedberg.

Mering zeigt sich modern und aufgeweckt aber auch idyllisch und ländlich.

Das wird an den vielen verschiedenen Möglichkeiten, die der Ort bietet besonders sichtbar.

Es gibt über 100 Vereine, ein Freibad mit ausgedehnten Liege- und Spielwiesen, eine moderne Bücherei sowie alle notwendigen Geschäfte für den täglichen Bedarf.

Restaurants und Cafés laden zu geselligen Stunden ein. Auch ein breites Angebot von Geschäften ermöglicht einen Einkaufsbummel durch den Ort. Mering durch breites Angebot Immer freitags findet ein Wochenmarkt auf dem großzügigen Marktplatz statt, der seit einiger Zeit über kostenloses W-LAN (Hotspot) für die Bürger verfügt. Mering zeichnet sich auch durch soziale Einrichtungen wie beispielsweise die Kleiderkammer, das Bürgernetz, die Tafel oder die Vereinigung Mering ist bunt, die sich gegen Intoleranz und für Gleichberechtigung einsetzt, aus.

In Mering gibt es zwei Grundschulen, eine Realschule und ein Gymnasium. Für die Unterbringung und Versorgung der jüngeren Kinder stehen mehrere Kindertagesstätten, ein Ferienkindergarten und ein Hort zur Verfügung. Schnelles Internet ist für die 3.800 Haushalte von Mering selbstverständlich.

Nur wenige Minuten von Mering entfernt ist das Erholungsgebiet der Lechstaustufe 23 „Mandichosee“. Rad- und Wanderwege im Umkreis laden zu Ausflügen ins Grüne ein. Die angebotenen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung halten für jeden Geschmack etwas vor.

Durch diese günstige Lage und die sehr gute Anbindung bietet Mering auch für Pendler einen optimalen Standort.

Vom Bahnhof erreichen Sie München in ca. 20 Minuten, Augsburg in ca. 17 Minuten. Die nahegelegene A8, B17, B2 ermöglichen von hier aus schnelle Anschlussmöglichkeiten in Richtung Stuttgart oder München. Den Münchener Flughafen erreichen Sie in ca. 40 Autominuten.

Objektnummer: 23122018 - 86415 Mering

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.1.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 99.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
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 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.

Objektnummer: 23122018 - 86415 Mering

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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