

Mering

## Stylish terraced house in a sought-after location

*Property ID: 25122144*



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

PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 99 m<sup>2</sup>

Property ID: 25122144 - 86415 Mering

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25122144 - 86415 Mering

## At a glance

Property ID	25122144	Purchase Price	549.000 EUR
Living Space	ca. 115 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	2002		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Underground car park, 10000 EUR (Sale)		

Property ID: 25122144 - 86415 Mering

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	12.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.03.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 25122144 - 86415 Mering

## The property



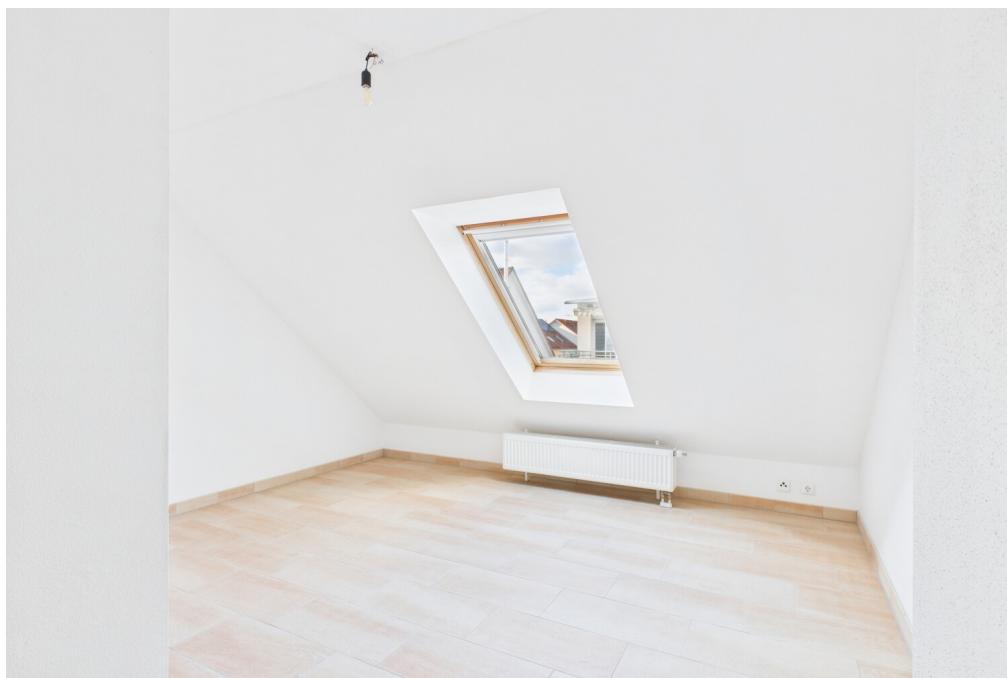
Property ID: 25122144 - 86415 Mering

## The property



Property ID: 25122144 - 86415 Mering

## The property



Property ID: 25122144 - 86415 Mering

## The property



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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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

# 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

Property ID: 25122144 - 86415 Mering

## The property



The image displays a laptop screen showing a real estate search interface with filters like 'Schwaben' and 'Familienwohnung'. In front of the laptop is a smartphone displaying a blue screen with a white speech bubble containing the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' and a QR code below it. To the right of the phone is a dark blue vertical panel with the 'VON POLL IMMOBILIEN' logo at the top, followed by the text 'Finden Sie Ihre Immobilie.', and a descriptive paragraph about follow-up notifications for returning users.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25122144 - 86415 Mering

## A first impression

This meticulously maintained terraced house, built in 2002, combines stylish living with a well-designed floor plan and timeless elegance. With its high-end features, clean lines, and quiet, family-friendly location, the property presents itself as an ideal home for discerning families or couples who value quality and comfort. Upon entering the house, the spacious living and dining area impresses with its open-plan design and floor-to-ceiling windows, which flood the space with natural light and create a harmonious transition to the sunny terrace and the beautifully landscaped garden. Here, you can enjoy relaxing hours outdoors – a retreat with a feel-good atmosphere. The modern kitchen blends seamlessly into the overall design and offers the perfect setting for cooking and enjoying meals together. The entire ground floor boasts a bright and welcoming ambiance, underscoring the property's excellent condition. Upstairs, you will find two well-proportioned rooms, ideal as bedrooms, children's rooms, or a home office, as well as a well-maintained bathroom with timeless fixtures. The converted attic is the highlight of this property: it offers a variety of uses – whether as a spacious, open-plan living area, a stylish studio, or divided into two separate rooms. Here, individual living dreams can be perfectly realized. The living space is complemented by the fully finished basement, which provides additional storage and space for hobbies or household chores. The house is located in a highly sought-after, family-friendly residential area of Mering – quiet yet central. Shops, schools, kindergartens, and leisure facilities are just minutes away. The property is ready for immediate occupancy – move in, feel at home, and enjoy.

Property ID: 25122144 - 86415 Mering

## Details of amenities

- Ruhige und familienfreundliche Lage
- Optimale Raumaufteilung
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- Gehobene Ausstattung
- Einbauküche
- Holzfenster im Dachgeschoss
- Bad mit Badewanne sowie Dusche
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Hobbyraum
- Wärmeverbundsystem
- Tiefgaragenstellplatz
- Außenstellplatz

Property ID: 25122144 - 86415 Mering

## All about the location

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 Geschäft für den täglichen Bedarf.

Restaurants und Cafés laden zu geselligen Stunden ein. Auch ein breites Angebot von Geschäften ermöglicht einen Einkaufsbummel durch den Ort. 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.

Property ID: 25122144 - 86415 Mering

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 12.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 25122144 - 86415 Mering**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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