

Mering

Stilvolles Reihenmittelhaus in begehrter Lage

Property ID: 25122144



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 115 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 99 m²

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
Living Space	ca. 115 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2002
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Underground car park, 10000 EUR (Sale)

Purchase Price	549.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

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/m²a
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



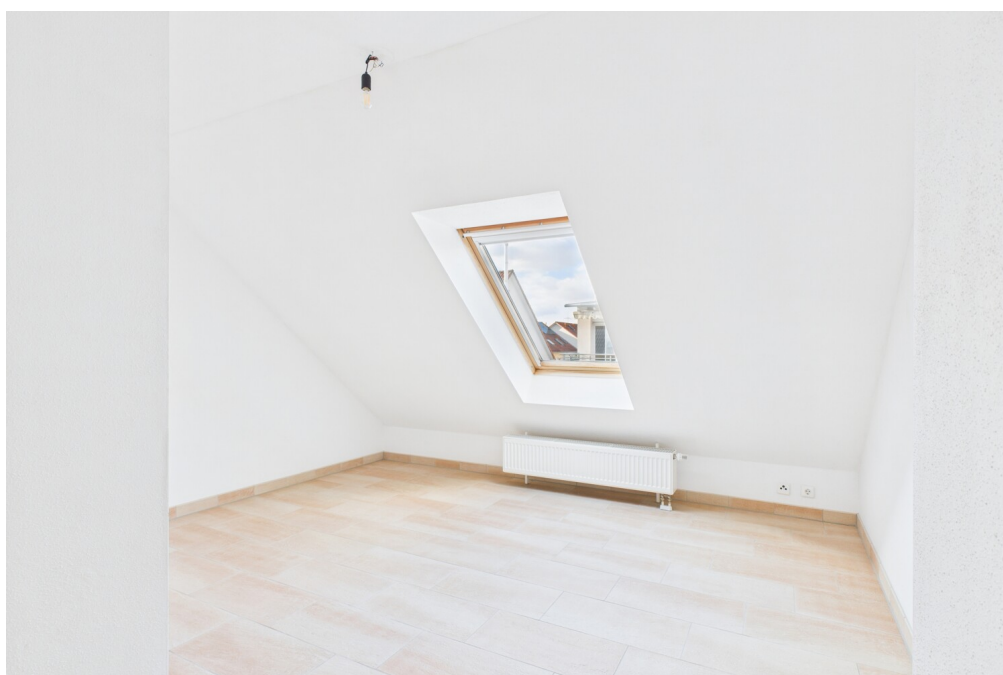
Property ID: 25122144 - 86415 Mering

The property



Property ID: 25122144 - 86415 Mering

The property



Property ID: 25122144 - 86415 Mering

The property



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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Augsburg



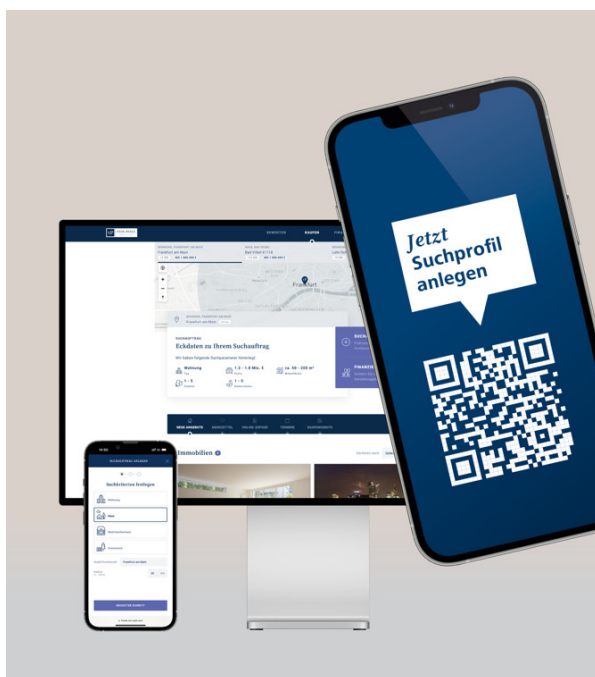
Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Property ID: 25122144 - 86415 Mering

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25122144 - 86415 Mering

A first impression

Dieses äußerst gepflegte Reihemittelhaus aus dem Jahr 2002 vereint stilvolles Wohnen mit einem durchdachten Raumkonzept und zeitloser Eleganz.

Mit seiner gehobenen Ausstattung, der klaren Architektur und der ruhigen, familienfreundlichen Lage präsentiert sich die Immobilie als ideales Zuhause für anspruchsvolle Familien oder Paare, die Wert auf Qualität und Komfort legen.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt der großzügige Wohn- und Essbereich mit seiner offenen Gestaltung und den bodentiefen Fenstern, die viel Licht hereinlassen und einen harmonischen Übergang zur sonnigen Terrasse sowie zum liebevoll angelegten Garten schaffen. Hier lassen sich entspannte Stunden im Freien genießen – ein Rückzugsort mit Wohlgefühlcharakter.

Die moderne Küche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und bietet beste Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und Genießen. Das gesamte Erdgeschoss besticht durch eine helle, freundliche Atmosphäre, die den hervorragenden Pflegezustand der Immobilie unterstreicht.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei gut geschnittene Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice eignen, sowie ein gepflegtes Badezimmer mit zeitloser Ausstattung.

Das ausgebaute Dachgeschoss stellt das besondere Highlight dieser Immobilie dar: Es bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als großzügiger, offener Wohnraum, stilvolles Atelier oder in zwei separate Zimmer unterteilt. Hier lassen sich individuelle Wohnträume perfekt verwirklichen.

Abgerundet wird das Raumangebot durch das vollständig unterkellerte Untergeschoss, das zusätzlichen Stauraum und Platz für Hobbys oder Hauswirtschaft bietet.

Das Haus befindet sich in einer äußerst beliebten, familienfreundlichen Wohnlage von Mering – ruhig, aber dennoch zentral. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Immobilie ist sofort bezugsfertig – einziehen, wohlfühlen und genießen.

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 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. 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/(m²*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 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.

Property ID: 25122144 - 86415 Mering

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com