

Mering

## Elegante casa adosada en una ubicación privilegiada

Número de propiedad: 25122144



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

PRECIO DE COMPRA: 549.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 115 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 99 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25122144 - 86415 Mering

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25122144 - 86415 Mering

## De un vistazo

Número de propiedad	25122144
Superficie habitable	ca. 115 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	2002
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Aparcamiento subterráneo, 10000 EUR (Venta)

Precio de compra	549.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25122144 - 86415 Mering

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	13.03.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	12.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2002

Número de propiedad: 25122144 - 86415 Mering

## La propiedad





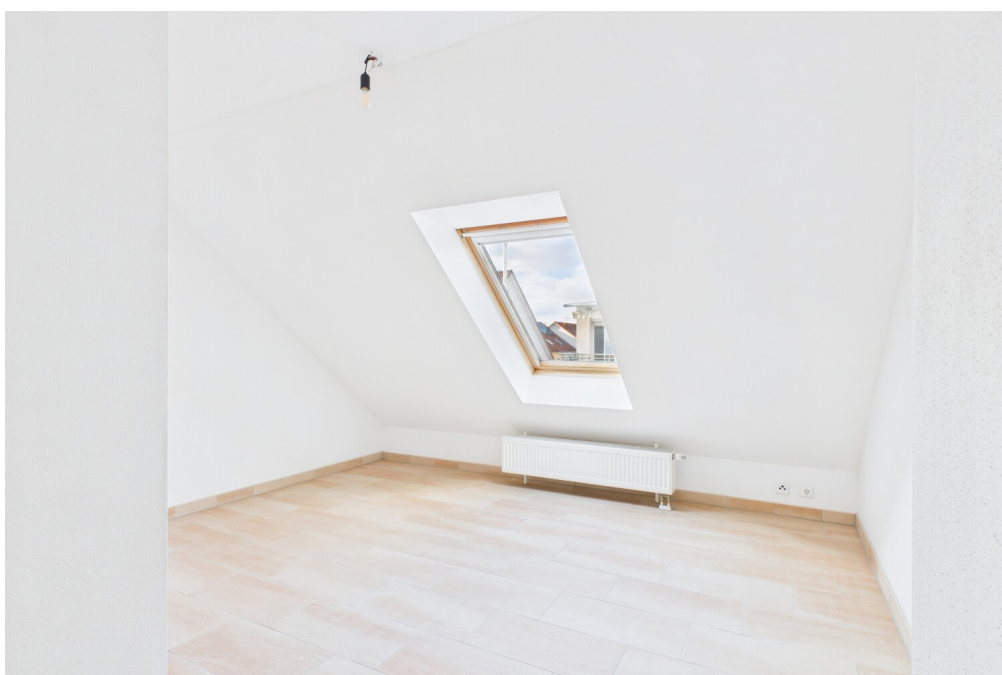
Número de propiedad: 25122144 - 86415 Mering

## La propiedad



Número de propiedad: 25122144 - 86415 Mering

## La propiedad



Número de propiedad: 25122144 - 86415 Mering

## La propiedad

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 Bäckergasse | 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)

# 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



Número de propiedad: 25122144 - 86415 Mering

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25122144 - 86415 Mering

## Una primera impresión

Esta casa adosada, construida en 2002 y cuidadosamente mantenida, combina un estilo de vida elegante con una distribución impecable y una elegancia atemporal. Con sus acabados de alta gama, líneas limpias y una ubicación tranquila y familiar, la propiedad se presenta como el hogar ideal para familias o parejas exigentes que valoran la calidad y la comodidad. Al entrar, el espacioso salón-comedor impresiona por su diseño abierto y sus ventanales de suelo a techo, que inundan el espacio de luz natural y crean una transición armoniosa hacia la soleada terraza y el hermoso jardín. Aquí podrá disfrutar de momentos de relax al aire libre, un refugio con un ambiente agradable. La moderna cocina se integra a la perfección con el diseño general y ofrece el entorno perfecto para cocinar y disfrutar de comidas en compañía. Toda la planta baja goza de un ambiente luminoso y acogedor, que realza el excelente estado de la propiedad. En la planta superior, encontrará dos habitaciones bien proporcionadas, ideales como dormitorios, habitaciones infantiles o despacho, así como un baño impecable con grifería atemporal. El ático reformado es lo más destacado de esta propiedad: ofrece una gran variedad de usos, ya sea como una espaciosa sala de estar de planta abierta, un elegante estudio o dividido en dos habitaciones independientes. Aquí, sus sueños de vivienda individual se hacen realidad. El espacio habitable se complementa con el sótano completamente terminado, que ofrece espacio adicional de almacenamiento y espacio para aficiones o tareas domésticas. La casa se encuentra en una codiciada zona residencial familiar de Mering, tranquila y céntrica. Tiendas, colegios, guarderías e instalaciones de ocio están a pocos minutos. La propiedad está lista para entrar a vivir: ¡entréguela, siéntase como en casa y disfrute!

Número de propiedad: 25122144 - 86415 Mering

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25122144 - 86415 Mering

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25122144 - 86415 Mering

## Otros datos

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 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.



Número de propiedad: 25122144 - 86415 Mering

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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